

ÍNDEX SISTEMÀTIC

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

(DOGC núm. 5686, de 5.8.2010)

(consolidat amb les modificacions introduïdes per 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 -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011)

(D'acord amb la disposició addicional quarta del Decret 44/2011, de 4 de gener, d'estructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, les referències que la normativa vigent fa al Departament de Política Territorial i Obres Públiques s'han d'entendre fetes al Departament de Territori i Sostenibilitat; d'acord amb la disposició final primera.2.b de la Llei 11/2011, del 29 de desembre, de reestructuració del sector públic per a agilitar l'activitat administrativa, en relació amb allò establert en el Decret 342/2011, de 17 de maig de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, les referències que el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme fa a la Direcció General d'Urbanisme s'han d'entendre fetes a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme; i d'acord amb la disposició addicional segona.3 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, les referències contingudes en el text refós de la Llei d'urbanisme i la restant normativa vigent fa a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya s'han d'entendre referides a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya).

Article únic
Disposicions addicionals
Disposició derogatòria
Disposicions finals

TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

TÍTOL PRELIMINAR. De l'objecte i dels principis generals

Capítol I. Objecte de la Llei i atribució de competències

Article 1. Objecte de la Llei
Article 2. Abast de les competències urbanístiques

Capítol II. Principis generals de l'actuació urbanística

Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible
Article 4. Participació en les plusvàlues
Article 5. Exercici del dret de propietat
Article 6. Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions
Article 7. Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues
Article 8. Publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics
Article 9. Directrius per al planejament urbanístic
Article 10. Regles d'interpretació del planejament urbanístic
Article 11. Nul·litat de les reserves de dispensació
Article 12. Acció pública
Article 13. **Jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic**

TÍTOL PRIMER. De les administracions amb competències urbanístiques

Capítol I. Disposicions generals

Article 14. Exercici de les competències urbanístiques
Article 15. Actuació de l'Administració de la Generalitat vers els ens locals

Capítol II. Òrgans urbanístics de la Generalitat

Article 16. Òrgans i entitats urbanístics especials de la Generalitat
Article 17. **Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya**
Article 18. **Comissions territorials d'urbanisme**
Article 19. Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona
Article 20. **Direcció General d'Urbanisme**
Article 21. Atribucions de les comissions territorials d'urbanisme i de la *Direcció General d'Urbanisme*

Capítol III. Entitats urbanístiques especials i condició d'administració actuant

Article 22. Entitats urbanístiques especials
Article 23. Condició d'administració actuant

TÍTOL SEGON. Del règim urbanístic del sòl

Capítol I. Règim urbanístic i classificació del sòl

Article 24. Règim urbanístic del sòl

Article 25. Classificació del sòl
Article 26. Concepte de sòl urbà
Article 27. Serveis urbanístics bàsics
Article 28. Concepte de nucli de població
Article 29. Concepte de solar
Article 30. Concepte de sòl urbà consolidat
Article 31. **Concepte de sòl urbà no consolidat**
Article 32. Concepte de sòl no urbanitzable
Article 33. **Concepte de sòl urbanitzable**

Capítol II. Reserves per a sistemes urbanístics generals i locals

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals
Article 35. **Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat**
Article 36. Inclusió de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació

Capítol III. Aprofitament urbanístic

Article 37. Aprofitament urbanístic

Capítol IV. Drets i deures de les persones propietàries

Article 38. Disposicions generals
Article 39. Règim urbanístic del subsòl
Article 40. **Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic**
Article 41. Dret d'edificació en sòl urbà
Article 42. Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris i propietàries del sòl urbà consolidat
Article 43. **Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat**
Article 44. **Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat**
Article 45. **Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat**
Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament
Article 47. **Règim d'ús del sòl no urbanitzable**
Article 48. **Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable**
Article 49. **Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable**
Article 50. **Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable**
Article 51. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable
Article 52. Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable

Capítol V. Règim d'ús provisional del sòl

Article 53. **Usos i obres de caràcter provisional**
Article 54. **Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional**

TÍTOL TERCER. Del planejament urbanístic

Capítol I. Figures del planejament urbanístic

Article 55. **Tipus de plans urbanístics**
Article 56. **Plans directors urbanístics**
Article 57. **Plans d'ordenació urbanística municipal**
Article 58. **Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal**
Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal
Article 60. Programes d'actuació urbanística municipal
Article 61. Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal
Article 62. **Normes de planejament urbanístic**
Article 63. **Supòsits de suspensió d'un pla d'ordenació urbanística municipal**
Article 64. Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals
Article 65. **Plans parcials urbanístics**
Article 66. Documentació dels plans parcials urbanístics
Article 67. **Plans especials urbanístics de desenvolupament**
Article 68. **Plans especials urbanístics autònoms**
Article 69. **Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics**
Article 70. Plans de millora urbana
Article 71. Catàlegs de béns protegits i ordenances municipals
Article 72. Projectes d'urbanització

Capítol II. Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic

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

Article 73. Suspensió de tramitacions i de llicències
Article 74. Termini de suspensió de tramitacions i de llicències
Article 75. Consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable

Secció segona. Atribució de competències sobre el planejament urbanístic

Subsecció primera. Formulació de les figures del planejament urbanístic

Article 76. **Formulació de figures del planejament urbanístic general**
Article 77. Formulació de figures del planejament urbanístic plurimunicipal
Article 78. **Formulació del planejament urbanístic derivat**
Subsecció segona. Aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic
Article 79. **Competències del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme**
Article 80. **Competències de les comissions territorials d'urbanisme**
Article 81. Competències dels ajuntaments

Secció Tercera. Termini de formulació i procediment de tramitació de les figures del planejament urbanístic
Article 82. **Termini per a la formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats**

Article 83. **Tramitació dels plans directors urbanístics**
Article 84. **Tramitació de les normes de planejament urbanístic**
Article 85. **Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats**
Article 86. Tramitació dels plans parcials urbanístics de delimitació
Article 86 bis. Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic
Article 87. Informe de les comissions territorials d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal
Article 88. Lliurament de la documentació dels plans urbanístics derivats aprovats pels ajuntaments
Article 89. **Termini per a la tramitació dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització**
Article 90. **Inactivitat municipal i subrogació del Departament de Política Territorial i Obres Públiques**
Article 91. **Silenci administratiu positiu en l'aprovació definitiva de plans urbanístics i projectes d'urbanització**
Article 92. **Tipus de resolucions definitives sobre el planejament urbanístic**
Article 93. Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors

Secció quarta. Vigència i revisió del planejament urbanístic
Article 94. Vigència indefinida del planejament urbanístic
Article 95. **Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal**
Article 96. **Modificació de les figures del planejament urbanístic**
Article 97. **Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic**
Article 98. **Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius**
Article 99. **Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos**
Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

Secció cinquena. Iniciativa i col·laboració dels i de les particulars en el planejament urbanístic
Article 101. **Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics**
Article 102. Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

Capítol III. Efectes de l'aprovació de les figures del planejament urbanístic

Secció primera. Publicitat, executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic
Article 103. **Publicitat del planejament urbanístic**
Article 104. Publicitat i obligacions dels convenis urbanístics
Article 105. Certificats de règim urbanístic
Article 106. **Executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic**
Article 107. Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic

Secció segona. Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents
Article 108. **Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme**

Secció tercera. Legitimació d'expropiacions per raons urbanístiques
Article 109. Legitimació de les expropiacions
Article 110. Supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques
Article 111. Alliberament de determinats béns de les expropiacions per raons urbanístiques
Article 112. Tramitació de l'expropiació forçosa en actuacions urbanístiques aïllades
Article 113. Procediment de taxació conjunta
Article 114. **Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei**

Capítol IV. Valoracions i supòsits indemnitzatoris

Article 115. Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

TÍTOL QUART. De la gestió urbanística

Capítol I. Disposicions generals

Article 116. **Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics**
Article 117. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada
Article 118. **Polígons d'actuació urbanística**
Article 119. **Tramitació dels instruments de gestió urbanística**
Article 120. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament

Capítol II. Sistemes d'actuació urbanística

Article 121. Sistemes d'actuació urbanística
Article 122. Obligació de pagament de les despeses d'urbanització i mesures en cas d'incompliment
Article 123. **Entitats urbanístiques col·laboradores**

Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Secció primera. Reparcel·lació

- Article 124. Objecte de la reparcel·lació
- Article 125. Inici de l'expedient de reparcel·lació
- Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació
- Article 127. Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació
- Article 128. **Certificació dels projectes de reparcel·lació**
- Article 129. Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

Secció segona. Modalitat de compensació bàsica

- Article 130. Iniciativa i obligacions
- Article 131. Alliberament d'obligacions
- Article 132. Potestats de les juntes de compensació sobre les finques
- Article 133. Responsabilitats de les juntes de compensació. Via de constrenyiment i expropiació
- Article 134. Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

Secció tercera. Modalitat de compensació per concertació

- Article 135. Iniciativa
- Article 136. Formalització i publicitat de la iniciativa
- Article 137. Concertació de la gestió urbanística integrada
- Article 138. Obligacions de les persones propietàries que tenen a llur càrrec l'execució del polígon d'actuació urbanística

Secció quarta. Modalitat de cooperació

- Article 139. Concepte
- Article 140. iniciativa del projecte de reparcel·lació
- Article 141. Possibilitat de concessió de la gestió urbanística integrada

Secció cinquena. Sectors d'urbanització prioritària

- Article 142. Concepte i iniciativa
- Article 143. Documentació i publicitat de la declaració de sector d'urbanització prioritària
- Article 144. Efectes de la declaració de sector d'urbanització prioritària
- Article 145. Sistema d'actuació urbanística i àmbit de referència
- Article 146. Mesures en cas d'incompliment
- Article 147. Pagament del cost de les obres a la bestreta i mitjançant solars
- Article 148. Terminis d'execució de l'obra d'urbanització bàsica
- Article 149. Terminis d'edificació
- Article 150. Declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o d'edificar
- Article 151. Efectes de la declaració d'incompliment

Capítol IV. Sistema d'actuació urbanística per expropiació

- Article 152. Àmbit d'expropiació
- Article 153. Efectes del sistema d'expropiació sobre els béns de domini públic
- Article 154. Prohibició de construir en polígons d'actuació urbanística subjectes al sistema d'expropiació
- Article 155. Formes de gestió per expropiació

Capítol V. Ocupació directa

- Article 156. Definició, tramitació i efectes

TÍTOL CINQUÈ. Dels instruments de la política de sòl i d'habitatge

Capítol I. Actuacions estratègiques d'interès supramunicipal

- Article 157. **Àrees residencials estratègiques**
- Article 157 bis. Sectors d'interès supramunicipal**

Capítol II. Reserves de terrenys de possible adquisició

- Article 158. Previsió de reserves de terrenys
- Article 159. **Definició de programes específics de caràcter supramunicipal**

Capítol III. Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

Secció primera. Disposicions generals

- Article 160. **Patrimonis públics de sòl i d'habitatge**
- Article 161. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl
- Article 162. Finalitats específiques per als terrenys expropiats

Secció segona. Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

- Article 163. **Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge**
- Article 164. **Patrimoni separat**

Secció tercera. Transmissió de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge i constitució del dret de superfície

- Article 165. **Normativa aplicable a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge**
- Article 166. **Normes generals per a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge**
- Article 167. **Cessió gratuïta i alienació onerosa per un preu inferior**

Article 168. **Adjudicació directa**
Article 169. **Alienació onerosa de terrenys de l'Institut Català del Sòl**
Article 170. **Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge**
Article 171. **Dret de superfície**

Capítol IV. Drets de tanteig i retracte

Article 172. Delimitació d'àrees
Article 173. **Garanties de compliment de les limitacions dels règims de protecció pública d'habitatges**
Article 174. Procediment de delimitació d'àrees

Capítol V. Obligació d'edificar i d'urbanitzar i conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació

Article 175. Obligació d'edificar
Article 176. Modificació i pròrroga dels terminis per edificar
Article 177. Registre municipal de solars sense edificar
Article 178. Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar
Article 179. Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar
Article 180. Efectes de l'alienació o substitució forçoses
Article 181. Obligacions de les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses
Article 182. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació d'edificar per les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses
Article 183. Requisits per alienar immobles inscrits en el Registre de solars sense edificar
Article 184. Obligació de garantir el compliment de les obligacions
Article 185. Destinació de l'escreix del preu dels solars
Article 186. Incompliment de l'obligació d'urbanitzar

TÍTOL SISÈ. De la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl

Capítol I. Llicències i parcel·lacions urbanístiques

Secció primera. Llicències urbanístiques
Article 187. **Actes subjectes a llicència**
Article 188. Règim jurídic de les llicències urbanístiques
Article 189. Caducitat de les llicències urbanístiques
Article 190. **Actes promoguts per administracions públiques**

Secció segona. Parcel·lacions urbanístiques
Article 191. Parcel·lació urbanística
Article 192. Llicència de parcel·lació
Article 193. Requisit necessari per atorgar escriptures i per inscriure-les en el Registre de la Propietat
Article 194. Presumpció de parcel·lació urbanística
Article 195. Requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment
Article 196. Indivisibilitat de parcel·les i finques

Capítol II. Ordres d'execució i supòsits de ruïna

Article 197. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució
Article 198. Declaració d'estat ruïnós

TÍTOL SETÈ. De la protecció de la legalitat urbanística

Capítol I. Disposicions generals

Article 199. Procediments de protecció de la legalitat urbanística
Article 200. **Òrgans competents i legislació aplicable als procediments de protecció de la legalitat urbanística**
Article 201. Inspecció urbanística
Article 202. **Caducitat dels procediments**
Article 203. Mesures provisionals
Article 204. Col·laboració del Registre de la Propietat en l'eficàcia dels actes administratius en matèria urbanística

Capítol II. Ordres de suspensió d'obres i de llicències. Restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat

Article 205. **Ordres de suspensió d'obres i requeriments de legalització**
Article 206. **Restauració de la realitat física alterada**
Article 207. **Prescripció de l'acció de restauració i de l'ordre de restauració**
Article 208. Revisió de llicències i d'ordres d'execució
Article 209. **Efectes de la incoació d'expedients de revisió de llicències en la primera ocupació dels edificis i les construccions**
Article 210. **Actes nuls**

Capítol III. Disciplina urbanística. Infraccions urbanístiques i sancions

Secció primera. Infraccions urbanístiques
Article 211. Classificació de les infraccions urbanístiques
Article 212. **Actuacions que vulneren l'ordenament jurídic**

Article 213. **Infraccions urbanístiques molt greus**
Article 214. **Infraccions urbanístiques greus**
Article 215. **Infraccions urbanístiques lleus**
Article 216. **Infraccions urbanístiques lleus per legalització efectiva**
Article 217. **Restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada**
Article 218. Operacions que tinguin per objecte la constitució d'elements privatis

Secció segona. Sancions

Article 219. **Quantia de les sancions**
Article 220. Graduació de les sancions

Secció tercera. Persones responsables als efectes del règim sancionador

Article 221. Persones responsables als efectes del règim sancionador

Secció quarta. Competències

Article 222. **Òrgans competents per a resoldre en els procediments sancionadors**
Article 223. **Vinculació de les multes imposades als patrimonis del sòl i de l'habitatge**
Article 224. Infraccions connexes
Article 225. Multes coercitives per incompliment de les resolucions de restauració i d'altres acords
Article 226. Actuacions constitutives d'infracció a l'empara de llicència o d'ordre d'execució
Article 227. **Prescripció d'infraccions i de sancions urbanístiques**

Disposicions addicionals

Primera. Situacions bàsiques de sòl

Segona. **Actuacions de transformació urbanística**

Tercera. **Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la Llei estatal de sòl**

Quarta. Àrees residencials estratègiques

Cinquena. **(Derogada)**

Sisena. **(Derogada)**

Setena. Compliment de les obligacions de publicitat per mitjans telemàtics

Vuitena. **Municipis sense pla d'ordenació urbanística municipal**

Novena. Formulació de programes d'actuació urbanística municipal en municipis compresos en l'àmbit d'un planejament general plurimunicipal

Desena. Ampliació dels terminis de tramitació

Onzena. Planejament urbanístic i legislació sectorial

Dotzena. **Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial**

Tretzena. Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic

Catorzena. Terminis per a la intervenció del Síndic de Greuges

Quinzena. Suport al planejament municipal

Setzena. Règim especial del municipi de Barcelona

Dissetena. Règim especial dera Val d'Aran

Divuitena. Incorporació de la perspectiva de gènere

Disposicions transitòries

Primera. Planejament general no adaptat

Segona. Règim urbanístic del sòl

Tercera. **Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit**

Quarta. Règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit

Cinquena. Supòsits d'absència de planejament general

Sisena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió

Setena. Règim aplicable als instruments urbanístics en tràmit en matèria de cessió de sòl amb aprofitament

Vuitena. **Altres règims aplicables als instruments de planejament urbanístic en tràmit**

Novena. **Atribució de competències d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a determinats municipis**

Desena. Publicació de les normes urbanístiques d'instruments de planejament aprovats entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985 i la de la Llei 2/2002 o d'instruments en tràmit que no han estat publicades

Onzena. Estudis de detall

Dotzena. Convenis urbanístics

Tretzena. Sistemes i modalitats d'actuació urbanística

Catorzena. **Sol·licituds d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals**

Quinzena. **Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable**

Setzena. Expedients de protecció de la legalitat urbanística

Dissetena. Règim d'altres procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

Divuitena. **Disposicions aplicables fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme**

Disposicions finals

Primera. **Autorització per modificar i establir determinades reserves i previsions**

Segona. Autorització per regular les reserves aplicables al sòl urbà

Tercera. Autorització per modificar les reserves per a habitatges assequibles i de protecció pública

Quarta. Autorització per regular l'obligació de conservació de la urbanització, el règim de les entitats urbanístiques col·laboradores i l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats

Cinquena. **Autorització per a regular la incorporació de les noves tecnologies i per a dictar altres disposicions reglamentàries per a facilitar l'aprovació i la divulgació dels instruments urbanístics**

Sisena. **Autorització per adaptar la quantia de les multes**

Setena. Autorització per regular, amb caràcter supletori, la participació ciutadana en l'elaboració del planejament urbanístic municipal

Vuitena. Autorització per modificar les comissions territorials d'urbanisme i la composició de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

(DOGC núm. 5686, de 5.8.2010)

(consolidat amb les modificacions introduïdes per 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 -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011)

(D'acord amb la disposició addicional quarta del Decret 44/2011, de 4 de gener, d'estructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, les referències que la normativa vigent fa al Departament de Política Territorial i Obres Públiques s'han d'entendre fetes al Departament de Territori i Sostenibilitat; d'acord amb la disposició final primera.2.b de la Llei 11/2011, del 29 de desembre, de reestructuració del sector públic per a agilitar l'activitat administrativa, en relació amb allò establert en el Decret 342/2011, de 17 de maig de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, les referències que el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme fa a la Direcció General d'Urbanisme s'han d'entendre fetes a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme; i d'acord amb la disposició addicional segona.3 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, les referències contingudes en el text refós de la Llei d'urbanisme i la restant normativa vigent fa a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya s'han d'entendre referides a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya).

Annex I: Preàmbul i disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals 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
(DOGC núm. 6077, de 29.2.2010)

Annex II: Preàmbul de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme
(DOGC núm. 3600, de 21.3.2002, correcció d'errades al DOGC núm. 3642, de 24.5.2002, i al DOGC núm. 3677, de 15.7.2002)

Annex III: Preàmbul de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local
(DOGC núm. 4291, de 30.12.2004)

Annex IV. Preàmbul del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística
(DOGC núm. 4990, de 18.10.2007)

Exposició de motius

La disposició final segona de la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, de conformitat amb l'article 63.3 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, autoritza el Govern perquè, en el termini de vuit mesos a comptar de la seva entrada en vigor, refongui el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, i les modificacions introduïdes en l'esmentat text refós per la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, pel Decret Llei 1/2007, del 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i per la mateixa Llei 26/2009 abans esmentada.

El nou text refós de la Llei d'urbanisme elaborat a l'empara d'aquesta delegació incorpora en el seu predecessor les modificacions derivades de les esmentades lleis i, a l'empara de l'habilitació per regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals objecte de refosa, introdueix alguns ajustos amb la finalitat de millorar la comprensió i d'assolir la coherència i sistemàtica del text únic confegit. Així s'han introduït precisions en les normes objecte de la refosa per aclarir el sentit d'alguns preceptes, per unificar expressions terminològiques, per substituir termes androcèntrics que suposin una discriminació per raó de sexe, per corregir errades de concordances, per actualitzar referències normatives, per reordenar les articles que, com a conseqüència de les diverses modificacions legislatives, han assolit una notable extensió, i, conseqüentment, per adaptar la numeració dels articles i de les remissions entre aquests. Per altra banda, en el text refós, s'han suprimit les normes que han resultat derogades, s'han adequat les disposicions transitòries per regular totes les situacions de transitorietat segons resulta del règim transitori de cadascuna de les normes objecte de la refosa i, per últim, s'han regularitzat i harmonitzat les disposicions addicionals i finals dels textos legals de partença.

En conseqüència, en exercici de l'autorització esmentada, d'acord amb el dictamen emès per la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article únic

S'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el text del qual es publica com a annex.

Disposicions addicionals

Primera

Totes les referències realitzades en altres disposicions a les lleis objecte de refosa s'entendran realitzades als articles corresponents del Text refós que s'aprova.

Segona

Les determinacions del Text refós que s'aprova s'entenen sense perjudici de les especificitats que per a la regularització d'urbanitzacions estableix la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits.

Tercera¹

Les determinacions del Text refós que s'aprova s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que estableixen els articles 15, 16, 17, 18, 20 i 31 i les disposicions addicionals cinquena i sisena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb relació, respectivament, a la delimitació d'àrees subjectes als drets de templeig i retracte, a les directrius per al planejament urbanístic respecte els habitatges, a la destinació de sòl a habitatge amb protecció oficial, al sistema d'habitatges dotacionals públics, a la memòria social, a les declaracions de ruïna, a les reserves per a habitatges amb protecció oficial i a l'aplicació de la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat.

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin a aquest Decret legislatiu i al Text refós que aprova i, particularment, les següents:

1. El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Text refós que aprova.
2. El Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
3. La disposició final segona de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
4. Els articles 48, 49, 50 i 51 i la disposició transitòria quarta de la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

Disposicions finals

Primera

Aquest Decret legislatiu i el Text refós que aprova entren en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Segona²

(Derogada)

TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

Títol preliminar

De l'objecte i dels principis generals

Capítol I

Objecte de la Llei i atribució de competències

Article 1

Objecte de la Llei

1. L'objecte d'aquesta Llei és la regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya.
2. L'urbanisme és una funció pública que abasta l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol, llur urbanització i llur edificació, i la regulació de l'ús, de la conservació i de la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.
3. L'activitat urbanística comprèn:
 - a) L'assignació de competències.
 - b) La definició de polítiques de sòl i d'habitatge i els instruments per posar-les en pràctica.
 - c) El règim urbanístic del sòl.
 - d) El planejament urbanístic.
 - e) La gestió i l'execució urbanístiques.
 - f) El foment i la intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i de l'edificació.
 - g) La protecció i la restauració, si escau, de la legalitat urbanística.
 - h) La formació i la gestió del patrimoni públic de sòl amb finalitats urbanístiques.

Article 2

Abast de les competències urbanístiques

¹ Cal tenir en compte que els apartats 2 i 4 de l'article 17 de la Llei del dret a l'habitatge han estat derogats per l'art. 153 de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica; que l'article 18.1 ha estat modificat per l'art. 154 de la Llei 9/2011; que la disposició addicional cinquena ha estat derogada per la disposició derogatòria c) 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; i que la disposició addicional sisena ha estat derogada per l'art. 178 de la Llei 9/2011.

² Disposició final derogada per la disposició derogatòria a) 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.

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

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

Capítol II

Principis generals de l'actuació urbanística

Article 3

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

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

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

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

Article 4

Participació en les plusvàlues

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

Article 5

Exercici del dret de propietat

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

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

Article 6

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

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

Article 7

Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

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

Article 8

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

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

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

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

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

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

b) Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

c) Cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.

6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els i les particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics.

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

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

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

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

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

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

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigués previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

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

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

Article 10

Regles d'interpretació del planejament urbanístic

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

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

Article 11

Nul·litat de les reserves de dispensació

Són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els plans urbanístics i les ordenances urbanístiques municipals, i també les que concedeixin les administracions públiques al marge d'aquests plans i ordenances.

Article 12

Acció pública

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

2. L'acció pública a què es refereix l'apartat 1, si és motivada per l'execució d'obres que es considerin il·legals, es pot exercir mentre se'n perllongui l'execució i, posteriorment, fins al venciment dels terminis de prescripció determinats pels articles 207 i 227, sens perjudici del que estableix l'article 210.

Article 13

Jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic³

1. El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diversos instruments de planejament urbanístic en els termes que regula aquesta llei. Els instruments de gestió urbanística no poden vulnerar les determinacions del planejament urbanístic.

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

Títol primer

³ Apartat 1 modificat per l'art. 1 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.

De les administracions amb competències urbanístiques

Capítol I
Disposicions generals

Article 14
Exercici de les competències urbanístiques

1. L'exercici de les competències urbanístiques correspon a l'Administració de la Generalitat i als municipis i les comarques, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals.
2. Els municipis i les comarques, sota els principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat, exerceixen llurs competències urbanístiques en els termes determinats per la legislació de règim local i per aquesta Llei. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local que no hagin estat expressament atribuïdes per aquesta Llei a altres organismes.
3. Les administracions amb competències urbanístiques, en virtut dels principis de col·laboració i coordinació, i de la potestat organitzadora que els correspon, poden, en aquest àmbit, constituir gerències, consorcis i mancomunitats, delegar competències i utilitzar qualsevol altra fórmula de gestió directa o indirecta admesa legalment.
4. Les administracions públiques d'àmbit territorial superior al municipal han de prestar assistència tècnica i jurídica suficient als municipis que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències urbanístiques que els corresponen.
5. Les administracions implicades en el desenvolupament del planejament urbanístic poden convenir la realització d'auditories urbanístiques per millorar llur capacitat de gestió, d'acord amb el que estableix el reglament. El resultat d'aquestes auditories ha d'ésser de coneixement general.

Article 15
Actuació de l'Administració de la Generalitat vers els ens locals

1. L'Administració de la Generalitat fomenta l'acció urbanística dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències en aquesta matèria i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, se subroga en la competència corresponent, si l'ens afectat no la compleix en el termini d'un mes d'haver-li fet el requeriment pertinent. En el cas de l'exercici de la competència en matèria de protecció de la legalitat urbanística, els terminis de compliment són els establerts específicament.
2. Si l'Administració de la Generalitat executa subsidiàriament les competències urbanístiques locals, amb els requisits i els pressupòsits establerts per la legislació municipal i de règim local, pot designar, per a un termini concret, un gerent o una gerent, o bé pot transferir les atribucions necessàries de la corporació municipal a la comissió territorial d'urbanisme corresponent, o a una altra entitat supralocal del seu àmbit territorial, que les ha d'exercir mitjançant una comissió especial, en la qual hi ha de tenir representació l'ajuntament.
3. Amb caràcter general, les relacions interadministratives en l'exercici de les competències urbanístiques respectives s'ajusten al que disposen la normativa de règim local, la normativa de procediment administratiu i, si escau, la normativa reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici del que estableix l'article 60.3 per a la concertació d'actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

Capítol II
Òrgans urbanístics de la Generalitat

Article 16
Òrgans i entitats urbanístics especials de la Generalitat⁴

1. Sens perjudici de la competència urbanística atribuïda al Govern, l'activitat urbanística es desenvolupa sota la direcció del *Departament de Política Territorial i Obres Públiques*.
2. Són òrgans urbanístics de la Generalitat, enquadrats en el *Departament de Política Territorial i Obres Públiques*:
 - a) El conseller o consellera titular del Departament.
 - b) La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.**
 - c) Les comissions territorials d'urbanisme.
 - d) La Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona.
 - e) La *Direcció General d'Urbanisme*.
3. L'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic sotmesa al règim que estableix el punt primer de l'article 1.b del Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 4/1985, del 29 de març, de l'estatut de l'empresa pública catalana, és una entitat urbanística especial de la Generalitat i actua d'acord amb el que estableixen els articles 22 i 23 d'aquesta Llei.
4. Contra els actes i els acords, expressos o presumptes, de les comissions territorials d'urbanisme i del director o de la directora general d'Urbanisme, inclosos els relatius a les resolucions definitives sobre plans i altres instruments urbanístics, es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**. Contra els actes i els acords del conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** i els del Govern de la Generalitat, es pot interposar recurs potestatiu de reposició previ a la via contenciosa administrativa.

Article 17
Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya⁵

- 1. La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya és l'òrgan superior, de caràcter consultiu, en matèria de política territorial i d'urbanisme.**

⁴ Apartat 2.b modificat per l'art. 2, i en apartat 4 substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

⁵ Títol i article modificats per l'art. 3 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.

2. La composició de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya s'estableix per reglament, el qual ha de garantir que hi siguin representats els departaments i els ens locals amb competències urbanístiques i que hi tinguin participació persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'urbanisme, d'habitatge i de medi ambient. Els alcaldes dels ajuntaments afectats han d'ésser convocats, amb veu però sense vot, a les sessions en les quals es tracti del primer establiment i les revisions del pla d'ordenació urbanística municipal i del programa d'actuació urbanística municipal. S'ha de regular per reglament l'assistència dels alcaldes o altres representants dels ajuntaments afectats a les sessions de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya en què se sotmetin a consideració plans directores urbanístics i plans especials urbanístics autònoms.

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

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

Article 18

Comissions territorials d'urbanisme⁶

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

2. La composició de les comissions territorials d'urbanisme es determina per reglament, el qual ha de garantir que hi siguin representats l'Administració de la Generalitat i els ens locals amb competències urbanístiques i que tinguin participació en les sessions d'aquestes comissions o dels eventuals òrgans col·legiats de suport tècnic persones de prestigi professional o acadèmic reconegut en matèria d'urbanisme, d'habitatge i de medi ambient, a proposta dels col·legis professionals relacionats amb aquestes matèries.

Article 19

Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona

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

Article 20

Direcció General d'Urbanisme⁷

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

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

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

Article 21

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

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

Capítol III

Entitats urbanístiques especials i condició d'administració actuant

Article 22

Entitats urbanístiques especials

1. L'Institut Català del Sòl és una entitat urbanística especial de la Generalitat. També són entitats urbanístiques especials els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts.

2. Les entitats urbanístiques especials poden assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanística en els supòsits en què operen com a administració actuant i poden ésser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

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

Article 23

Condició d'administració actuant

⁶ Apartat 2 modificat per l'art. 4 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.

⁷ En apartat 1 substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

1. La condició d'administració actuant correspon:

a) Als ajuntaments, en l'exercici de llurs competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió.
b) A l'Institut Català del Sòl, si ho determina el planejament urbanístic, si es determina en virtut de l'article 142.3 i en els casos en què l'Administració de la Generalitat se subrogi en les competències urbanístiques municipals, d'acord amb el que estableix l'article 159.2.

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

2. Les entitats urbanístiques especials, si operen com a administració actuant, poden formular qualsevol figura de planejament urbanístic, formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents i també, en el cas dels consorcis i les mancomunitats en matèria urbanística, si ho determinen llurs estatuts, tramitar les figures de planejament per atribució dels corresponents municipis i en funció de les competències municipals atribuïdes.

3. La condició d'administració actuant, acordada per l'ajuntament, de les societats de capital íntegrament públic local que siguin entitats urbanístiques especials, no obstant el que estableix l'apartat 2, no comporta la cessió de la titularitat de la competència ni dels elements substantius del seu exercici i és responsabilitat de l'òrgan competent de l'ens local dictar els actes o les resolucions de caràcter jurídicoadministratiu que donin suport a l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda o en els quals s'integri la dita activitat.

4. L'Institut Català del Sòl, si opera com a administració actuant, té dret a rebre el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, dret de què també gaudeixen, si ho decideix l'ajuntament, les entitats a què es refereix l'apartat 1.c. En aquests casos, el sòl cedit s'ha d'integrar en el patrimoni públic de sòl respectiu, d'acord amb els articles 160 i següents.

Títol segon

Del règim urbanístic del sòl

Capítol I

Règim urbanístic i classificació del sòl

Article 24

Règim urbanístic del sòl

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

Article 25

Classificació del sòl

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

- a) Sòl urbà.
- b) Sòl no urbanitzable.
- c) Sòl urbanitzable.

Article 26

Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Article 27

Serveis urbanístics bàsics

1. Són serveis urbanístics bàsics:

- a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

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

Article 28

Concepte de nucli de població

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

Article 29

Concepte de solar

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

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 30

Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.
- b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalat les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

Article 31

Concepte de sòl urbà no consolidat⁸

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.
- 3. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana, llevat dels casos de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal, l'ordenació detallada dels quals s'estableix per mitjà del pla director urbanístic corresponent.**

Article 32

Concepte de sòl no urbanitzable

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:
 - Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
 - Segon. Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56.
 - Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- b) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:
 - Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.
 - Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.
- c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

Article 33

Concepte de sòl urbanitzable⁹

- 1. Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que, d'acord amb el que estableix l'article 3, el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent consideri necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, i els terrenys que els plans directors urbanístics delimitin com a àrees residencials estratègiques o com a sectors d'interès supramunicipal dins d'aquesta classe de sòl.**
2. El sòl urbanitzable ha d'ésser quantitativament proporcionat a les previsions de creixement de cada municipi i ha de permetre, com a part del sistema urbà o metropolità en què s'integra, el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
3. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden distingir entre sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat.
- 4. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, llevat dels supòsits en què, d'acord amb aquesta llei, l'ordenació urbanística detallada s'estableixi per mitjà d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla director urbanístic de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques o de sectors d'interès supramunicipal. Si es tracta de sòl urbanitzable no delimitat, el pla parcial urbanístic ha d'ésser de delimitació, s'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats, d'acord amb l'article 58.1.d i e i 8, pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.**

⁸ Apartat 3 modificat per l'art. 5 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.

⁹ Apartats 1 i 4 modificats per l'art. 6 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.

Capítol II Reserves per a sistemes urbanístics generals i locals

Article 34

Sistemes urbanístics generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.
3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.
4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.
5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.
6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3.
7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, també es pot efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
8. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

Article 35

Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat¹⁰

1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.
2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.
3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.
4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.
5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

Article 36

Inclusió de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.
2. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals fan referència els apartats 5 i 7 de l'article 58 s'apliquen a la superfície total de cada sector.

¹⁰ Títol i article modificats per l'art. 7 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.

3. El sòl susceptible d'aprofitament privat en cada sector de sòl urbanitzable es fixa en el planejament urbanístic derivat en funció del model proposat pel planejament general, de l'edificabilitat neta i de la intensitat dels usos previstos i atenent la viabilitat econòmica de l'operació.

Capítol III Aprofitament urbanístic

Article 37 Aprofitament urbanístic

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.
3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.
5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:
 - a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
 - b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Capítol IV Drets i deures de les persones propietàries

Article 38 Disposicions generals

1. Els drets i els deures de les persones propietàries de sòl són els que estableix aquesta Llei, en el marc de la legislació aplicable en matèria de sòl, i s'han d'exercir i complir, respectivament, d'acord amb les determinacions d'aquesta Llei pel que fa al planejament, la gestió i l'execució en matèria urbanística. A aquests efectes, els propietaris o propietàries de sòl tenen l'obligació de destinar-lo a l'ús previst per l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.
2. Els requisits per a l'alienació de finques i per a la subrogació de les noves persones titulars en els drets i els deures urbanístics de les persones propietàries anteriors s'han d'ajustar al que estableix la legislació aplicable en matèria de sòl.

Article 39 Règim urbanístic del subsòl

1. El subsòl és regulat pel planejament urbanístic i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.
2. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

Article 40 Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic¹¹

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte en els supòsits següents:
 - a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals el percentatge es pot reduir fins al 85%.
 - b) En els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 43.1, en els quals el percentatge és del 85%.**

2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques.

Article 41 Dret d'edificació en sòl urbà

1. El sòl urbà pot ésser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.
2. Si per a l'edificació de sòl urbà és necessària la reparcel·lació del sòl, aquesta ha d'haver estat aprovada per acord que hagi guanyat fermesa en via administrativa.

¹¹ Apartats 1.b i 2 modificats per l'art. 8 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.

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

Article 42

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

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

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

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat¹²

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Article 44

Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat¹³

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

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

b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen

¹² Article modificat per l'art. 9 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.

¹³ Títol i article modificats per l'art. 10 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.

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

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

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

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

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, 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.

Article 45

Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat¹⁴

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Article 46

Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1¹⁵, els quals s'han de cedir urbanitzats.

Article 47

Règim d'ús del sòl no urbanitzable¹⁶

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

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

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

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

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

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

¹⁴ Títol i article modificats per l'art. 11 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.

¹⁵ S'ha substituït la remissió a l'article 45.1.a per la corresponent a l'article 45.1, d'acord amb la disposició addicional tercera.2.a 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.

¹⁶ Apartats 3 i 6.e modificats, i apartat 3 bis i 6.f afegits per l'art. 12 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.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

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

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

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

a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

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

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

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

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

Article 48

Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable¹⁷

1. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'article 47.4, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per acomplir-les han d'incloure la documentació següent:

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

b) Un estudi d'impacte paisatgístic.

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

d) Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.

e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.

f) Un informe de l'Institut Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertochi, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

¹⁷ Apartat 3 modificat per l'art. 13 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.

3. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és un requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte. Això no obstant, es poden establir per reglament els supòsits en què, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, no és exigible l'aprovació del projecte. En aquests supòsits, per a atorgar les llicències o autoritzacions municipals corresponents es requereix l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui.

Article 49

Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable¹⁸

1. Les determinacions de l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

- a) Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
- b) Els projectes de noves construccions a què fa referència l'article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i als projectes a què fa referència l'apartat 2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.
- c) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
- d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- e) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
- f) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

2. Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els límits que estableixen el planejament territorial i l'urbanístic, llevat del supòsit de l'incís final de l'apartat 3, s'han de sotmetre a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que regula l'article 50.1, amb els mateixos efectes vinculants. Aquest informe s'ha de referir als aspectes de legalitat dels projectes i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de presentar.

3. En el cas de projectes que comportin l'establiment o l'ampliació d'activitats ramaderes, s'han de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i a l'informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. La llicència corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable. En el cas que aquests projectes superin els límits a què fa referència l'apartat 2, aquest informe i el projecte tramitat s'han d'aportar conjuntament amb la sol·licitud de l'informe corresponent de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui. Tanmateix, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereixen els informes esmentats, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.

Article 50

Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable¹⁹

1. En el procediment d'atorgament de llicències, la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui ha d'informar sobre els projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, llevat que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació, de millorament o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic. La comissió territorial d'urbanisme ha d'emetre aquest informe en el termini de dos mesos a partir que disposi de l'expedient. La llicència només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2. En el cas que la reconstrucció o rehabilitació projectada sigui susceptible de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries existents en l'entorn immediat, abans de sotmetre el projecte tramitat a la consideració de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, l'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre la incidència del projecte tramitat amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures que s'han d'incloure en el projecte tramitat per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions.

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

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

¹⁸ Article modificat per l'art. 14 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.

¹⁹ Títol i article modificats per l'art. 15 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.

supòsit de l'article 47.3.c, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Article 51

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

1. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per fer efectiva aquesta directriu.
2. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.

Article 52

Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'article 33.4.
2. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es procedeixi a la seva transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per aquest capítol per al sòl no urbanitzable.
3. En sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres regulats per l'article 47 per al sòl no urbanitzable.

Capítol V

Règim d'ús provisional del sòl

Article 53

Usos i obres de caràcter provisional²⁰

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.
2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització.
3. Només es poden autoritzar com a usos provisionals:
 - a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.
 - b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.
 - c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.
 - d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.
 - e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.
 - f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.
4. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.
5. Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.
6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics ja adquirits per l'Administració pública poden ésser ocupats temporalment per raó de l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. També poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals, aparcaments públics i similars. L'autorització d'aquests usos per l'administració titular del domini públic no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

Article 54

Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional²¹

1. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals a què fa referència l'article 53.1, 2, 3, 4 i 5 han de contenir, a més dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú i en matèria de règim local, els documents següents:
 - a) La memòria justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres.
 - b) L'acceptació pels propietaris i els gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic de cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les obres quan

²⁰ Article modificat per l'art. 16 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.

²¹ Article modificat per l'art. 17 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.

ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.

c) El compromís de les persones esmentades de reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari.

2. Si la sol·licitud presentada compleix els requisits a què fa referència l'apartat 1, l'ajuntament que pertorqui l'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar l'informe corresponent a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. L'ajuntament no pot autoritzar els usos i les obres provisionals sol·licitats si aquest informe és desfavorable.

3. L'autorització d'usos i obres provisionals resta supeditada a:

a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari.

b) La condició resolutòria que els compromisos acceptats pels interessats siguin també acceptats expressament pels nous propietaris i pels nous gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut de contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic que els succeeixin.

4. Les condicions sota les quals s'atorga l'autorització d'usos i obres provisionals, acceptades expressament pels destinataris, s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària. L'eficàcia de l'autorització resta supeditada a aquesta constància registral.

Títol tercer

Del planejament urbanístic

Capítol I

Figures del planejament urbanístic

Article 55

Tipus de plans urbanístics²²

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

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

3. El planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general. Això no obstant, els plans especials urbanístics poden introduir en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques necessàries per a acomplir llurs funcions en els termes que regulen els articles 67 i 68. En el cas dels plans de millora urbana, s'aplica el que estableix l'article 70.4.

Article 56

Plans directores urbanístics²³

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

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

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

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

d) La concreció i la delimitació de les reserves de sòl per a les grans infraestructures, com ara xarxes viàries, ferroviàries, hidràuliques, energètiques, portuàries, aeroportuàries, de sanejament i abastament d'aigua, de telecomunicacions, d'equipaments i altres de semblants.

e) La programació de polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge, concertades amb els ajuntaments afectats en el si de la tramitació regulada per l'article 83. Aquesta programació ha de garantir la solidaritat intermunicipal en l'execució de polítiques d'habitatge assequible i de protecció pública, la suficiència i la viabilitat d'aquestes polítiques per garantir el dret constitucional a l'habitatge i el compliment dels principis que estableix l'article 3.

f) La delimitació d'una o de diverses àrees residencials estratègiques i les determinacions necessàries per procedir a l'execució directa d'aquestes actuacions.

g) La delimitació i l'ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars.

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

a) Els estudis justificatius.

b) La memòria.

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

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

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

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

²² Article modificat per l'art. 18 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.

²³ Apartats 1.g i 6 afegits, i apartats 5.a i c modificats per l'art. 19 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.

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

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

5. Els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a què fa referència l'apartat 1.f:

a) Comporten la classificació urbanística dels terrenys com a sòl urbanitzable delimitat, en el cas que no tinguessin aquesta classificació d'acord amb el planejament general municipal vigent; poden modificar les condicions establertes per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat pel planejament general municipal vigent, si s'escau, i estableixen l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i la documentació propis d'un pla urbanístic derivat, i també poden incorporar la concreció del traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el nivell i la documentació propis d'un projecte d'urbanització.

b) Legitimen l'inici de l'execució urbanística de l'actuació, sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que estableixi el pla director urbanístic.

c) En sòl urbà no consolidat poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.»

d) Estableixen l'administració actuant i poden fixar per a l'execució urbanística de les àrees qualsevol sistema d'actuació urbanística o modalitat que, per raó de les circumstàncies concurrents, permeti emprendre amb celeritat l'actuació urbanitzadora, inclosa la modalitat per sectors d'urbanització prioritària sense que, en aquest darrer cas, calgui la declaració prèvia corresponent.

6. Els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal a què fa referència l'apartat 1.g:

a) Classifiquen i qualifiquen el sòl i comporten la delimitació de sectors de sòl urbanitzable delimitat o de sòl urbà no consolidat. Amb aquesta finalitat, poden modificar la classificació urbanística del sòl o les condicions de desenvolupament previstes pel planejament urbanístic vigent.

b) Estableixen l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i la documentació propis d'un pla urbanístic derivat i les altres determinacions pròpies d'aquest instrument.

c) Poden incorporar la concreció del traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el nivell i la documentació propis d'un projecte d'urbanització.

d) Legitimen l'inici de l'execució urbanística de l'actuació, sense necessitat de fer l'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que el pla director urbanístic estableixi.

e) Especifiquen l'administració actuant.

Article 57

Plans d'ordenació urbanística municipal²⁴

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

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

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

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

c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament, sense que aquesta definició impedeixi formular plans especials urbanístics autònoms per a implantar altres elements integrants de l'estructura general del territori en els termes que regula l'article 68.

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

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb

²⁴ Apartats 2.c, 3 i 4 modificats per l'art. 20 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. En l'apartat 5 s'ha suprimit la referència que s'efectuava a la disposició addicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.

b) El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

5. El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, i la disposició transitòria tercera.3. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100.

6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

Article 58

Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal²⁵

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

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

b) Estableixen les determinacions que corresponen a cada classe de sòl per aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.

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

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

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

f) Defineixen el sistema general d'espais lliures públics, que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic. Aquest estàndard mínim no és aplicable als plans d'ordenació urbanística municipal de municipis que tinguin una població inferior a tres mil habitants i d'escassa complexitat urbanística, que només distingeixin entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, amb el benentès que aquests plans han d'efectuar una reserva de sòl que sigui adequada a les necessitats del municipi.

g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

h) Estableixen les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.

i) Estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla d'ordenació urbanística municipal.

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

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

b) Assignen usos detallats per a cada zona.

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

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

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

3. En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

4. En sòl urbà consolidat, els plans d'ordenació urbanística municipal precisen les rasants i les característiques i el traçat de les obres d'urbanització. En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals els plans delimitin polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització.

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

²⁵ Apartats 1.f, 4, 7 i 9.c modificats per l'art. 21 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.

els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.

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

7. En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. En el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament.

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

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

b) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.

c) Les connexions amb les infraestructures exteriors.

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

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

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

b) Regulen els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles.

c) Estableixen els llindars a què fa referència l'article 49.2.

d) Contenen, si escau, el catàleg a què es refereix l'article 50.2.

Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

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

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

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.

c) Les normes urbanístiques.

d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.

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

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

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

h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

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

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

a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.

b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.

c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

4. L'agenda a què es refereix l'apartat 1.e, si no hi ha un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Article 60

Programes d'actuació urbanística municipal

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

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

3. Les determinacions del programa d'actuació urbanística municipal definitivament aprovat, en els municipis que en tenen, són el marc de referència adequat per concertar actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

4. Els programes d'actuació urbanística municipal poden preveure totes o alguna de les figures del planejament urbanístic derivat a què fa referència el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.
5. Els programes d'actuació urbanística municipal poden delimitar el sòl urbanitzable no delimitat i modificar els sectors prèviament delimitats, fins i tot per atribuir-los la condició de sòl urbanitzable no delimitat. En tots aquests supòsits, han de contenir les determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal i la documentació que sigui pertinent. Els programes d'actuació urbanística municipal no poden alterar la classificació del sòl no urbanitzable.
6. Els programes d'actuació urbanística municipal completen, si escau, la determinació dels criteris objectius que han de permetre decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, d'acord amb el que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58.
7. Els programes d'actuació urbanística municipal poden incloure sistemes urbanístics generals en els sectors de sòl urbanitzable i en els sectors subjectes a plans de millora urbana, i també en els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà. Així mateix, poden acordar operacions de millora urbana i actuacions sotmeses a un pla especial urbanístic, i també delimitar polígons d'actuació urbanística no definits pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.
8. Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini en compliment del que disposa l'article 57.3 i en els termes d'aquest, si el pla d'ordenació urbanística municipal no ho fa.
9. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'establir terminis per a l'execució de les obres d'urbanització, poden fixar terminis per a l'edificació dels solars, delimitar àrees tant per a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte com per a l'aplicació de programes de rehabilitació d'edificis, definir sectors d'urbanització prioritària, incloure les reserves de terrenys regulades per l'article 158 i establir les mesures pertinents per a l'adequada culminació urbanística de les urbanitzacions existents.
10. L'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu.
11. Els programes d'actuació urbanística municipal tenen vigència indefinida, sens perjudici de l'abast temporal de llurs determinacions que tinguin aquesta naturalesa, i s'han de referir tant a les actuacions del sector públic com a les dels i de les particulars.
12. L'adopció, l'actualització, la modificació o la revisió dels programes d'actuació urbanística municipal, si es tramiten amb independència del pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, segueixen el mateix procediment que aquest. Els programes d'actuació urbanística municipal s'han d'actualitzar cada sis anys.

Article 61

Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:
 - a) La memòria raonada dels objectius que persegueixen i de les mesures i els mitjans programats per assolir-los, en coherència amb el planejament de rang superior.
 - b) La relació de les actuacions programades.
 - c) El calendari d'execució.
 - d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
 - e) Els estudis complementaris que escaiguin.
 - f) Els plànols d'informació, de delimitació i d'esquemes d'integració urbana de les actuacions i, si s'escau, els plànols d'ordenació i les normes per aplicar-los.
 - g) Els documents que siguin necessaris, si s'escau, per als supòsits a què es refereixen els apartats 5 a 9 de l'article 60.
2. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha de justificar la coherència del programa amb el planejament territorial i amb el planejament urbanístic.

Article 62

Normes de planejament urbanístic²⁶

1. Les normes de planejament urbanístic són instruments del planejament urbanístic general que supleixen els plans d'ordenació urbanística municipal en els supòsits de suspensió determinats per l'article 63 i en els supòsits de pèrdua de vigència.
2. Les normes de planejament urbanístic, a més del que disposa l'apartat 1, poden complementar les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal. En aquest cas, les normes es poden referir a una pluralitat de municipis, i també poden establir determinacions d'interès supramunicipal, amb vista a satisfer objectius establerts en el planejament territorial o en les directrius d'un pla director urbanístic.
3. Amb la finalitat de complementar un pla d'ordenació urbanística municipal, el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**, si aprecia la necessitat o la conveniència de regular aspectes no determinats totalment o parcialment pel pla d'ordenació urbanística municipal, havent concedit audiència a l'ajuntament afectat i un cop vist l'informe de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*, ha de requerir l'ajuntament perquè procedeixi, en els terminis que es fixin, a formular i tramitar la modificació o la revisió corresponent del pla. En cas d'incompliment de qualsevol dels terminis establerts, el conseller o consellera ha de sotmetre al Govern l'adopció dels acords que escaiguin, d'entre els regulats per l'article 63.
4. Correspon al *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* la competència sobre les normes de planejament urbanístic, que contenen les determinacions corresponents als plans d'ordenació urbanística municipal i es componen dels documents necessaris per justificar les determinacions que incorporen i la funció per a la qual es dicten. Les normes s'han de redactar amb el grau de precisió adequat al pla que complementen o supleixen, de conformitat amb els preceptes corresponents d'aquesta Llei.

Article 63

Supòsits de suspensió d'un pla d'ordenació urbanística municipal²⁷

²⁶ En apartat 3 substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

1. El Govern, per raons justificades d'interès públic, a proposta del conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**, d'ofici o a iniciativa d'un altre conseller o consellera del Govern, un cop vist l'informe de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*, i havent concedit audiència als ens locals interessats, pot suspendre la vigència d'un pla d'ordenació urbanística municipal, en la forma, en els terminis i amb els efectes assenyalats pels articles 73 i 74, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.
2. En el cas de suspensió de la vigència d'un pla d'ordenació urbanística municipal a què es refereix l'apartat 1, el *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* pot dictar en el termini de sis mesos, a comptar de l'acord de suspensió, les normes de planejament que supleixin el pla fins que no se n'aprovi la modificació o la revisió.
3. **Les normes dictades en virtut de l'apartat 2 poden abastar sòl urbanitzable mancat de pla parcial urbanístic aprovat, o que el tingui en tramitació, per a permetre-hi la instal·lació d'equipaments o serveis comunitaris, si l'acord del Govern aprecia raons d'interès públic supramunicipal; en aquest supòsit, les normes s'han de desenvolupar mitjançant el pla especial urbanístic corresponent.**
4. Les facultats atribuïdes al Govern per aquest article s'apliquen també en els supòsits a què es refereix l'article 190.2 i a instància de les corporacions locals interessades, també per raons justificades d'interès públic.

Article 64

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

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

Article 65

Plans parcials urbanístics²⁸

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:
 - a) Qualifiquen el sòl.
 - b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
 - c) Assenyalen les alineacions i les rasants.
 - d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.
 - e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
 - f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
 - g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.
3. **En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:**
 - a) **Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.**
 - b) **Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.**
4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.
5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.
6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les

²⁷ En apartat 1 substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1, i apartat 3 modificat per l'art. 22 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.

²⁸ Apartat 3 modificat per l'art. 23 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

Article 66

Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:
 - a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
 - b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
 - c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
 - d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
 - e) El pressupost de les obres i els serveis.
 - f) El pla d'etapes.
 - g) La divisió polygonal, si escau.
 - h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
 - i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
 - j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.
2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

Article 67

Plans especials urbanístics de desenvolupament²⁹

1. En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:

- a) La protecció del medi rural i del medi natural.
 - b) La protecció de béns catalogats.
 - c) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.
 - d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.
 - e) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.
 - f) L'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament urbanístic derivat.
 - g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50.
 - h) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4.
 - i) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el pla d'ordenació urbanística municipal.
 - j) La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.
 - k) Qualsevol altra finalitat anàloga.
2. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.
3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

Article 68

Plans especials urbanístics autònoms³⁰

1. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.
2. Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

Article 69

Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics³¹

²⁹ Títol i article modificats per l'art. 24 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.

³⁰ Títol i article modificats per l'art. 25 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.

³¹ Apartat 2 modificat per l'art. 26 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.

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

2. Els plans especials urbanístics autònoms han de qualificar com a sistema urbanístic, general o local, els terrenys vinculats a les infraestructures que ordenen i han d'establir les altres determinacions necessàries per a llur funcionament adequat. La documentació d'aquests plans ha de contenir l'anàlisi de les diverses alternatives d'emplaçament plantejades i la justificació de l'opció escollida i del compliment dels requisits que legitimen l'aprovació del pla.

Article 70

Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

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

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

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 71

Catàlegs de béns protegits i ordenances municipals

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

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

Article 72

Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.

2. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

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

4. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

Capítol II

Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic

Secció primera

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

Article 73

Suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.
2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.
3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.

Article 74

Termini de suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.
2. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

Article 75

Consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable

1. Les persones interessades poden formular avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per consultar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.
2. Els avanços a què es refereix l'apartat 1 es presenten davant l'òrgan competent per a l'aprovació inicial i l'aprovació provisional del pla parcial urbanístic que es projecti, el qual ha d'emetre l'informe corresponent en el termini de dos mesos des de la presentació. En el termini de deu dies d'haver-se emès l'informe, l'avanç s'ha de posar a consulta de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva, que ha d'emetre l'informe corresponent en el termini de dos mesos des de la sol·licitud.
3. Els informes a què es refereix l'apartat 2 tenen efectes administratius interns, preparatoris de la redacció dels plans, i han d'expressar les observacions que els òrgans que els emeten considerin adequades, en el marc de les competències respectives, o bé, si s'escau, les raons que fonamentin la inviabilitat de la proposta. La manca de notificació dels dits informes un cop transcorregut un mes del finiment dels terminis establerts per a l'emissió comporta la conformitat de l'òrgan de què es tracti vers el contingut de la consulta formulada, sens perjudici de la tramitació ulterior del pla parcial urbanístic de delimitació.

Secció segona

Atribució de competències sobre el planejament urbanístic

Subsecció primera

Formulació de les figures del planejament urbanístic

Article 76

Formulació de figures del planejament urbanístic general³²

1. Correspon de formular els plans directores urbanístics a les entitats i els organismes que determini el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**, un cop vist l'informe de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*, amb la participació dels ajuntaments afectats d'acord amb el que preveu l'article 83.
2. Correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal als ajuntaments.
3. Correspon de formular les normes de planejament urbanístic a la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, en els supòsits especificats pels articles 62 i 63, o a proposta dels ajuntaments.

Article 77

Formulació de figures del planejament urbanístic plurimunicipal

1. La formulació de plans d'ordenació urbanística plurimunicipals pot tenir lloc:
 - a) Perquè ho estableix el planejament territorial o els plans directores urbanístics.
 - b) Per l'acord unànime dels ajuntaments interessats.
 - c) Si manca l'acord unànime dels ajuntaments afectats, per acord del Govern, amb l'informe previ de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya* i el posterior pronunciament favorable adoptat per dues terceres parts dels municipis afectats, si representen la majoria de la població, o per la majoria de municipis, si representen dues terceres parts de la

³² En l'apartat 1 s'ha substituït una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

població. Si el pronunciament municipal no s'acredita davant el Govern en el termini de dos mesos a partir de la data del requeriment, s'entén que és emès en sentit favorable a la formulació.

2. L'acord de formulació d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal a l'empara del que disposa la lletra c de l'apartat 1 ha de determinar l'organisme que l'ha de redactar i la proporció en què els municipis inclosos han de contribuir a les despeses.

3. Els ajuntaments compresos en l'àmbit d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal formulat a l'empara de la lletra c de l'apartat 1 han de participar en la seva redacció i han d'assumir les obligacions que aquest comporti.

4. La formulació d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal no obsta perquè cadascun dels ajuntaments que hi siguin compresos pugui formular i tramitar, si escau, el propi programa d'actuació urbanística municipal, l'aprovació definitiva del qual correspon a l'òrgan que estableixen, segons escaigui, els articles 79 i 80.

5. Diversos ajuntaments d'una comarca poden acordar, si manquen de programes d'actuació urbanística municipal propis, o en substitució dels que hi hagi, de formular programes d'actuació urbanística que abastin la totalitat o una part de la comarca, amb el contingut i la documentació que regulen els articles 60 i 61 per als programes d'actuació urbanística municipal. L'acord de formulació dels programes ha de concretar els punts a què es refereix l'apartat 2.

6. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels programes d'actuació urbanística a què es refereix l'apartat 5 corresponen al consell comarcal pertinent, que simultàniament ha de concedir audiència, en el termini d'un mes, a cadascun dels municipis afectats.

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

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

Article 78

Formulació del planejament urbanístic derivat³³

1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101.

2. En el cas dels plans especials urbanístics autònoms a què fa referència l'article 68, correspon de formular-los a l'administració que tingui a càrrec l'execució directa de les obres corresponents a les infraestructures que ordenen o, en el cas d'infraestructures de titularitat privada, a la persona titular.

Subsecció segona

Aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic

Article 79

Competències del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme³⁴

1. Correspon al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** l'aprovació definitiva de:

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

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

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

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

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

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

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

e) Els plans especials urbanístics autònoms a què fa referència l'article 68. Si en el termini d'audiència establert per l'article 85.8, l'ajuntament afectat manifesta disconformitat amb l'emplaçament escollit per a implantar una infraestructura d'interès supramunicipal, llevat que aquest emplaçament estigui predeterminat per una decisió del Govern, la resolució definitiva de l'expedient s'ha d'adoptar amb l'informe previ del departament competent per raó de la matèria i de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, amb la finalitat de ponderar els interessos públics que hi concorren.

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

Article 80

Competències de les comissions territorials d'urbanisme³⁵

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

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**.

³³ Article modificat per l'art. 27 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.

³⁴ En títol i apartat 1 substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1, i apartat 1.e modificat per l'art. 28 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.

³⁵ En lletres a, d i e substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1, i lletres b) i c) modificades per l'art. 29 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.

b) Els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

c) Els plans especials urbanístics de desenvolupament, llevat dels que correspon d'aprovar als ajuntaments de conformitat amb l'article 81.

d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**.

e) Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui aprovar al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**.

Article 81

Competències dels ajuntaments

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

a) Els plans parcials urbanístics que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

b) Els plans de millora urbana que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

c) Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 70.4, in fine, sempre que el municipi tingui un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal i que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

d) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1.d que afecten llur terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

e) Els plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària.

2. En els supòsits de l'apartat 1, la competència dels ajuntaments s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.

3. Els ajuntaments poden determinar en el pla d'ordenació urbanística municipal o en el programa d'actuació urbanística municipal que l'Administració de la Generalitat exerceixi les competències a què fan referència els apartats 1 i 2.

Secció tercera

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

Article 82

Terminis per a la formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats³⁶

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal s'han de formular en el termini que fixi el planejament territorial, el pla director urbanístic o bé, si de cas hi manca, el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**.

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

3. En el cas que els plans a què es refereixen els apartats 1 i 2 no es redactin en els terminis establerts, el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** pot disposar que siguin redactats per la *Direcció General d'Urbanisme*, si els òrgans competents incompleixen el requeriment pertinent.

4. En qualsevol cas, els ajuntaments i els altres òrgans competents poden encomanar la formulació dels plans a què es refereixen els apartats 1 i 2 a la *Direcció General d'Urbanisme* i poden encomanar-ne la tramitació a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Article 83

Tramitació dels plans directores urbanístics³⁷

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans directores urbanístics corresponen a la comissió territorial d'urbanisme competent, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, en el qual cas correspon al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** d'acordar-ne l'aprovació inicial i la definitiva. En tots dos casos, els ajuntaments afectats han d'ésser consultats abans de l'aprovació inicial, per un termini d'un mes, respecte als objectius i els propòsits generals de la iniciativa.

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

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

4. (Derogat)

Article 84

Tramitació de les normes de planejament urbanístic³⁸

³⁶ En apartats 1 i 3 substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

³⁷ En apartat 1 substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1, i apartat 4 derogat per l'art. 30 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.

³⁸ Substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

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

2. Els tràmits d'informació pública i d'audiència als ens locals afectats i als altres organismes que hagin d'emetre informe preceptiu amb relació a les normes de planejament urbanístic s'ajusten al que estableix l'article 85 per a la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat que, per raons d'urgència apreciades pel Govern, un cop vist l'informe de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*, i havent escoltat els ens locals afectats, el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** acordi l'entrada en vigor de les normes prescindint d'aquests tràmits, cas en què ha de fixar un termini concret de vigència, dins el qual s'han de complir adequadament els tràmits esmentats.

Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats³⁹

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complet el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, corresponen a:

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

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

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

d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 77.8, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, cas en què l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.

3. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms que tinguin per objecte la implantació de sistemes urbanístics d'interès supramunicipal corresponen:

a) A l'administració que els ha redactat, si té atribuïdes competències urbanístiques de tramitació o d'aprovació de plans.

b) A la comissió territorial d'urbanisme competent, en la resta dels casos, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, supòsit en el qual l'aprovació inicial i la definitiva pertoquen al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme.

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

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

6. (Derogat)

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

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, s'ha de donar audiència a aquest ajuntament per un termini d'un mes, simultàniament al tràmit d'informació pública.

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

Article 86

Tramitació dels plans parcials urbanístics de delimitació

Els plans parcials urbanístics de delimitació se subjecten a la mateixa tramitació que se segueix per als plans d'ordenació urbanística municipal, llevat del que estableix l'article 85.7.

Article 86 bis

Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic⁴⁰

1. L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procediment d'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta llei i amb el reglament que la desplega. Aquesta integració, d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, comporta necessàriament les actuacions següents:

a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental preliminar i el lliurament d'aquest informe a l'òrgan ambiental perquè emeti el document de referència, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent

³⁹ Apartats 3 i 8 modificats, i apartat 6 derogat per l'art. 31 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.

⁴⁰ Article afegit per l'art. 32 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.

en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document de referència.

b) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb el document de referència.

c) El tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades, conjuntament amb el tràmit d'informació pública del pla aprovat inicialment, per un període mínim de quaranta-cinc dies.

d) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, de la memòria ambiental, amb l'acord de l'òrgan ambiental.

e) La presa en consideració, en l'aprovació definitiva del pla, de l'informe de sostenibilitat ambiental, de la memòria ambiental i de l'acord de l'òrgan ambiental, mitjançant una declaració específica en què, si hi hagués discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesures adoptades.

f) La publicitat del pla aprovat definitivament, que ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

2. El procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental dels plans urbanístics que hi estiguin sotmesos d'acord amb l'article 8 de la Llei 6/2009 es regeix pel que estableixen els articles 15 i 16 de la dita llei, llevat que el promotor consideri que el pla s'ha de sotmetre a l'avaluació ambiental. En aquest cas, se segueix directament el procediment d'avaluació ambiental.

3. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental s'ha d'efectuar, segons que correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

Article 87

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

1. Un cop els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.

2. Els informes a què es refereix l'apartat 1 han d'incloure les consideracions que calguin, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a la superació de contradiccions, a l'esmena d'errors i a la millora de la claredat i la precisió jurídiques i tècniques. En tot cas, són vinculants, únicament, les prescripcions que continguin fonamentades en els motius d'interès supramunicipal i de legalitat especificats pels apartats 3 i 4.

3. Són motius d'interès supramunicipal, als efectes del que estableix l'apartat 2:

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

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

c) La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.

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

e) L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

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

a) La tramitació del planejament urbanístic.

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

c) L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.

d) La interdicció de l'arbitrarietat.

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

Article 88

Lliurament de la documentació dels plans urbanístics derivats aprovats pels ajuntaments

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

Article 89

Terminis per a la tramitació dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització⁴¹

1. El termini per adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa si no precisa les obres d'urbanització bàsiques i de quatre mesos si les precisa.

2. Els plans urbanístics derivats promoguts a instància de part interessada no es poden inadmetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que se n'ha d'acordar l'aprovació inicial o bé, si escau, la suspensió o la denegació, que han d'ésser motivades.

⁴¹ Apartats 7 i 8 derogats per l'art. 33 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.

3. La suspensió de les propostes a què es refereix l'apartat 2 s'aplica per raó de defectes esmenables. Si no són esmenables, les propostes s'han de denegar. La denegació es pot fonamentar també en la manca de la justificació formal o substantiva dels requeriments exigits pels articles 58.1.d i e i 58.8, si es tracta de plans parcials urbanístics de delimitació. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable a la part promotora en produeix la caducitat, d'acord amb la legislació de procediment administratiu comú.

4. Les propostes de promoció d'un pla urbanístic derivat l'àmbit territorial del qual abasti més d'un municipi formulades a instància de part interessada han d'ésser presentades a cadascun dels ajuntaments afectats. Si aquests, en el termini d'un mes, no manifesten llur acord per a la tramitació conjunta, la part promotora pot presentar el pla a l'òrgan que sigui competent segons el que estableix l'article 85.2, el qual ha d'adoptar la resolució inicial en el termini de dos mesos des de la recepció de la documentació completa; en el cas que hi hagi acord entre els ajuntaments, aquest termini comença a comptar des de la notificació de l'acord.

5. L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública establert per l'article 85.4, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva. L'administració competent, un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva.

6. Els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització seguint la tramitació que estableix l'article 119.2. Tanmateix, l'audiència a les persones interessades només és preceptiva en el cas de projectes d'iniciativa privada. Un cop aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar un informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte. Els ajuntaments aproven els projectes d'urbanització complementaris sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública.

7. (Derogat)

8. (Derogat)

Article 90

Inactivitat municipal i subrogació del *Departament de Política Territorial i Obres Públiques*⁴²

1. Els òrgans urbanístics que pertoqui del departament competent en matèria d'urbanisme es poden subrogar d'ofici amb requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal o supramunicipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En el cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts per l'article 89 respecte als plans urbanístics derivats, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.

2. Si ha transcorregut el termini establert per a adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament derivat, aquest s'entén aprovat, inicialment o provisionalment, segons que correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini. En aquest cas, els promotors poden instar la subrogació de l'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme per a l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, al qual òrgan correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva. La subrogació es pot produir també en qualsevol moment del tràmit si hi ha inactivitat municipal.

3. L'òrgan que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan originàriament competent i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini d'un mes no les ha exercides, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.

Article 91

Silenci administratiu positiu en l'aprovació definitiva de plans urbanístics i projectes d'urbanització⁴³

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

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

3. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als ajuntaments o als consells comarcals, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que sigui preceptiva, i que hagi transcorregut el termini establert per l'article 87.1 o que la comissió territorial d'urbanisme competent hagi emès l'informe corresponent.

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

5. En el supòsit que en la tramitació d'una figura del planejament urbanístic es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós, la resolució subsegüent de l'òrgan que pertoqui s'ha de dictar dins el termini de dos mesos d'ençà que aquest text s'hagi presentat. En el cas que en comptes d'un text refós s'hagi de presentar nova documentació necessària per a analitzar el contingut del pla, la resolució s'ha de dictar dins

⁴² Apartats 1 i 2 modificats per l'art. 34 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.

⁴³ Apartat 5 modificat per l'art. 35 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.

el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti. Si, un cop transcorreguts els esmentats terminis, no s'ha notificat cap acte exprés, s'entén que hi ha hagut silenci administratiu positiu i que s'ha produït l'aprovació definitiva del text refós o la compleció definitiva de l'expedient, amb la documentació aportada.

6. En l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic, els actes presumptes es poden acreditar i fer valer d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, sens perjudici del que disposa l'article 106 quant a l'executivitat dels plans.

7. La notificació de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. Altrament, s'entén que el projecte resta aprovat definitivament per silenci administratiu positiu.

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

Article 92

Tipus de resolucions definitives sobre el planejament urbanístic⁴⁴

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

- L'aprovació pura i simple del planejament, o bé amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixin un nou tràmit d'informació pública.
- La suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables.
- La denegació motivada de l'aprovació del planejament, per raó de vicis o defectes no esmenables.
- El retorn de l'expedient, si no és complet o hi manca algun tràmit.

2. Els acords de suspensió i de denegació a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1 adoptats per l'Administració de la Generalitat només es poden fonamentar en els motius d'interès supramunicipal, de legalitat i de racionalitat urbanística que especifiquen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 87, a banda de la ponderació, respecte a la classificació del sòl, de la transcendència dels règims especials de protecció derivats del planejament territorial o de la legislació sectorial. En el cas dels plans parcials urbanístics de delimitació, l'acord de denegació es pot fonamentar també en la manca de justificació formal o substantiva dels requeriments exigits pels apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58.

3. Les esmenes a què es refereixen els apartats 1.a i 1.b han d'ésser introduïdes en el planejament urbanístic per l'organisme que n'hagi aprovat el tràmit anterior, el qual ha de presentar novament el document esmenat a l'aprovació definitiva de l'òrgan competent, després d'haver convocat, si ho determina l'acord de suspensió, i d'acord amb el que sigui establert per reglament, un nou tràmit d'informació pública. Si, un cop fet l'advertiment pertinent, el dit organisme no presenta el document esmenat en el termini de tres mesos, es produeix la caducitat de l'expedient, llevat que les persones promotores sol·licitin de subrogar-s'hi o que, per raons d'interès general, resulti convenient de culminar l'expedient i, amb vista a això, s'hi subrogui l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

4. L'òrgan competent de l'Administració de la Generalitat per a l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic pot facultar el director o directora general competent en matèria d'urbanisme per a donar conformitat al text refós o a la documentació que compleixi les prescripcions assenyalades en els acords d'aprovació definitiva i per a ordenar la publicació del pla als efectes de l'executivitat.

Article 93

Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors

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

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

Secció quarta

Vigència i revisió del planejament urbanístic

Article 94

Vigència indefinida del planejament urbanístic

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

Article 95

Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal⁴⁵

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

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

⁴⁴ Apartat 4 afegit per l'art. 36 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.

⁴⁵ En apartat 2 substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1, i apartat 5 modificat per l'art. 37 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.

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

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

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic⁴⁶

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic⁴⁷

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

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) **Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.**

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

⁴⁶ Article modificat per l'art. 38 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.

⁴⁷ Apartat 2.a modificat, i apartats 3 i 4 afegits per l'art. 39 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.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius⁴⁸

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prelevant de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. El conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*.

3. El conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya* ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos⁴⁹

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la

⁴⁸ En apartats 2 i 3 substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

⁴⁹ Títol i article modificats per l'art. 40 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.

modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

Secció cinquena

Iniciativa i col·laboració dels i de les particulars en el planejament urbanístic

Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics⁵⁰

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.

3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

Article 102

Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

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

a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.

b) La viabilitat econòmica de la promoció.

c) Els compromisos que s'adquireixen.

d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.

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

⁵⁰ Apartat 3 afegit per l'art. 41 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.

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

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

b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

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

Capítol III

Efectes de l'aprovació de les figures del planejament urbanístic

Secció primera

Publicitat, executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic

Article 103

Publicitat del planejament urbanístic⁵¹

1. Els instruments de planejament urbanístic són públics. Tothom pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i obtenir-ne còpies a l'ajuntament corresponent o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

2. El Registre de planejament urbanístic de Catalunya garanteix la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor mitjançant la consulta pública presencial i telemàtica dels instruments que hi són dipositats.

3. La publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics adoptats per l'Administració de la Generalitat ha d'incloure l'enllaç amb el Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica del contingut dels documents que conformen el pla, per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de planejament urbanístic.

4. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament que pertorqui, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Els titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta establert per l'article 75.

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

Article 104

Publicitat i obligacions dels convenis urbanístics

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

2. Les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials han de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics dels convenis urbanístics que subscriuen i n'han de trametre una còpia al *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat. En els municipis de menys de cinc mil habitants que no disposen dels mitjans tècnics necessaris, l'accés telemàtic al contingut dels convenis urbanístics es pot fer mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.

4. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

Article 105

Certificats de règim urbanístic

1. Tothom pot demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic o, en general, a les determinacions urbanístiques aplicables a una o unes finques concretes, a l'ajuntament competent, que ha de notificar els certificats en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.

2. El certificat de règim urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes inesmencables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, d'acord amb el contingut d'aquest. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa de llicències regulada per l'article 73.1.

3. Els certificats de règim urbanístic, en cas que es refereixin a finques que no siguin susceptibles d'obtenir llicència directament, i també els informes a què fa referència l'article 75 tenen una vigència de sis mesos, i l'alteració, dins d'aquest termini, de les determinacions i previsions que es facin constar en aquests documents, pot donar dret a les

⁵¹ Article modificat per l'art. 42 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.

persones titulars del dret d'iniciativa a la indemnització de les despeses en què hagin incorregut per l'elaboració dels projectes que esdevinguin inútils.

Article 106

Executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic⁵²

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

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

3. La constitució de la garantia a què fa referència l'article 107.3 és condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada. El termini per a acreditar la constitució de la garantia davant l'administració urbanística que pertanyi és d'un any. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi acreditat, l'administració ha de requerir a les persones obligades que compleixin llur obligació i els ha d'advertir que, si no ho fan en el termini concedit amb aquesta finalitat, la tramitació del pla resta sense cap efecte, d'acord amb el que s'estableixi per reglament.

4. (Derogat)

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

Article 107

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

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

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

3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

4. Per a la publicació de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, en els supòsits a què fa referència l'article 89.8, és requisit previ que s'hagi aprovat definitivament el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector.

5. El lliurament a la comissió territorial d'urbanisme corresponent de la documentació a què fa referència l'article 88 és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats adoptat per les administracions locals competents.

Secció segona

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

Article 108

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme⁵³

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

3. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3.f.

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

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

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

7. Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

⁵² Apartat 3 modificat, i apartat 4 derogat per l'art. 43 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.

⁵³ Apartat 2 modificat per l'art. 44 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. En l'apartat 3 s'ha substituït la remissió a l'article 53.5 per la corresponent a l'article 53.3.f, d'acord amb la disposició addicional tercera.2.b de la Llei 3/2012.

Secció tercera
Legitimació d'expropiacions per raons urbanístiques

Article 109
Legitimació de les expropiacions

1. L'aprovació d'un pla urbanístic, d'un polígon, d'un projecte d'urbanització o d'un projecte de delimitació de sòl per al patrimoni públic, d'acord amb l'article 161, implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats, als fins d'expropiació o d'imposició de servituds, o bé d'ocupació temporal dels terrenys. L'expropiació ha d'abastar totes les superfícies i les instal·lacions necessàries per garantir el ple valor, el rendiment i la funcionalitat dels béns que en són objecte.
2. Les persones físiques o jurídiques subrogades en les facultats dels organismes competents per a l'execució de plans urbanístics determinats o de les obres corresponents poden ésser beneficiàries de les expropiacions que en derivin.
3. Els terrenys de qualsevol classe que s'expropiïn per raons urbanístiques han d'ésser destinats a les finalitats determinades pel planejament urbanístic, i hauran d'ésser revertits en els supòsits que estableixi la legislació aplicable.
4. El cost de les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.
5. El preu just d'una expropiació duta a terme per raons urbanístiques pot ésser constituït, si hi ha acord entre les parts, per una finca futura, que l'administració expropiadora o bé la persona beneficiària de l'expropiació haurà de transmetre a la persona expropiada.
6. Les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat, en els termes que estableix la legislació hipotecària.
7. Les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de reallotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.

Article 110
Supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques

1. L'expropiació forçosa per raons urbanístiques es pot aplicar en els supòsits següents:
 - a) Com a sistema d'actuació per a l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un polígon d'actuació urbanística o d'un sector de planejament urbanístic derivat, d'acord amb el que estableixen els articles 152 a 155.
 - b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic, d'acord amb el que estableixen els articles 34.8 i 113.
 - c) Per a la constitució o l'ampliació de patrimonis públics de sòl i d'habitatge, d'acord amb el que estableixen els articles 161 i 162, i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatges de protecció pública, si ho determina el planejament.
 - d) Per raó de la manca de participació dels propietaris o propietàries en el sistema de reparcel·lació, segons el que estableix el capítol III del títol quart, que en regula les modalitats.
 - e) Per raó de l'incompliment de la funció social de la propietat, en els supòsits següents:

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

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

Tercer. Que s'incomplixin els terminis que el planejament urbanístic estableix per iniciar o per acabar l'edificació d'habitatges de protecció pública.

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

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

Sisè. Que s'incomplixin els deures o les condicions imposats als propietaris o propietàries en el supòsit d'alliberament de béns de l'expropiació regulat per l'article 111.
2. Pel que fa al supòsit primer de l'apartat 1.e, s'ha de deduir del preu just el cost de reposició, si s'escau, i s'ha d'incorporar el bé expropiat al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
3. Per a l'exercici de la potestat expropiatòria a què es refereixen els supòsits segon, tercer, quart, cinquè i sisè de l'apartat 1.e, cal haver-ne fet el requeriment a les persones propietàries, amb advertiment exprés dels efectes expropiatoris.
4. L'exercici de la potestat expropiatòria en el supòsit tercer de l'apartat 1.e correspon, en primer terme, a l'administració actuant. Si aquesta administració no actua, el *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* pot exercir la potestat expropiatòria, després d'haver fet el requeriment a l'administració actuant perquè exerceixi la dita potestat en el termini d'un mes. La tramitació de l'expropiació forçosa en aquest supòsit s'ha d'ajustar al que disposa l'article 112.

Article 111
Alliberament de determinats béns de les expropiacions per raons urbanístiques

1. L'administració actuant en una expropiació duta a terme per raons urbanístiques pot acordar l'alliberament justificat de determinats béns, sempre que no estiguin reservats per a dotacions urbanístiques públiques i que quedi garantida l'efectiva execució del planejament urbanístic.
2. L'acord d'alliberament a què es refereix l'apartat 1 ha d'ésser publicat, i ha d'imposar les condicions que siguin necessàries per vincular les persones propietàries alliberades a l'execució urbanística, de manera que es garanteixi el compliment dels deures urbanístics exigibles.

Article 112
Tramitació de l'expropiació forçosa en actuacions urbanístiques aïllades

Si no s'utilitza l'expropiació com a sistema d'actuació per polígons d'actuació urbanística complets, es pot aplicar com a actuació aïllada l'expropiació forçosa, per a l'execució de sistemes urbanístics o d'algun dels elements que els integren,

tramitada d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa, sens perjudici de l'aplicabilitat del procediment establert per l'article 113.

L'organisme expropiador ha d'aprovar, en tot cas, la relació de persones propietàries i de béns i drets afectats.

Article 113

Procediment de taxació conjunta

En totes les expropiacions derivades de l'aplicació d'aquesta Llei, l'administració expropiadora pot optar entre tramitar l'expropiació individualment per a cada finca o tramitar-ne la taxació conjunta, d'acord amb el procediment següent:

- a) El projecte d'expropiació, un cop feta l'aprovació inicial per l'administració amb competència expropiatòria, ha d'ésser posat a informació pública, per un termini d'un mes, perquè les persones interessades, a les quals se les ha de notificar els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.
- b) L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació correspon a la mateixa administració que sigui competent per a l'aprovació inicial. Si l'exercici de la potestat expropiatòria correspon a l'Administració de la Generalitat, un cop aprovat inicialment el projecte pel *Departament de Política Territorial i Obres Públiques*, l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent.
- c) La resolució del projecte d'expropiació ha d'ésser notificada individualment per l'administració actuant a les persones titulars de béns i drets afectats. La notificació ha d'advertir les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en què s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit llur disconformitat amb la valoració aprovada, l'administració ha de transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè en fixi l'apreuament.
- d) Si el projecte de taxació conjunta es formula simultàniament amb un instrument de planejament urbanístic derivat o amb el projecte de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, s'ha d'aplicar a cada projecte la tramitació que li correspongui.
- e) L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just. L'aprovació del document que incorpora l'acord a què es refereix l'article 109.5 també habilita per procedir a ocupar les finques.

Article 114

Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei⁵⁴

1. Un cop transcorreguts dos anys des que s'hagi exhaurit el termini establert pel programa d'actuació urbanística o l'agenda de les actuacions que cal desenvolupar, o cinc anys des que hagi entrat en vigor el pla d'ordenació urbanística municipal quan aquest no estableix el termini per a l'execució de l'actuació urbanística corresponent, si no s'ha iniciat el procediment d'expropiació dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics que, en virtut de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal, hagin d'ésser necessàriament de titularitat pública i que no estiguin inclosos, a l'efecte de llur gestió, en un polígon d'actuació urbanística o en un sector de planejament urbanístic, els titulars dels béns poden advertir l'administració competent en la matèria de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament.

2. Si l'administració que pertorqui no inicia l'expedient d'expropiació en el termini de dos anys posteriors a l'advertiment formulat de conformitat amb l'apartat 1, els titulars dels béns poden presentar el full d'apreuament corresponent, moment en què l'expedient d'expropiació s'inicia per ministeri de la llei i al qual s'entén referida llur valoració. Si transcorren tres mesos sense que l'administració accepti la valoració, els titulars dels béns es poden adreçar al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just, la resolució del qual exhaureix la via administrativa. Un cop determinat el preu just, s'ha de pagar la quantitat que resulti en el termini màxim de sis mesos. Aquesta quantitat merita interessos per demora a favor de la persona expropiada des del moment en què hagi transcorregut el termini esmentat i fins que s'hagi pagat.

3. Les determinacions d'aquest article s'apliquen també en el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors de planejament urbanístic en què el sistema d'actuació sigui el d'expropiació.

4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3 no s'aplica a:

- a) Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat.
- b) Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable delimitat, si es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de llur naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació esmentades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.
- c) Els terrenys sobre els quals s'ha obtingut l'autorització per a l'ús o l'obra provisionals, d'acord amb l'article 53.
- d) Els terrenys on hi hagi construccions o instal·lacions en ús o susceptibles d'ésser utilitzades, sia per a ús propi o per a obtenir-ne un rendiment econòmic.
- e) Els terrenys reservats per a sistemes generals que han d'ésser executats mitjançant el projecte sectorial pertinent.

5. El còmput dels terminis per a advertir l'administració que pertorqui, per a presentar el full d'apreuament corresponent i per a adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just establerts pels apartats 1 i 2 resta suspès si els òrgans competents per a l'aprovació inicial d'una figura de planejament urbanístic adopten l'acord pertinent de conformitat amb els articles 73 i 74. En els àmbits afectats per aquest acord, la suspensió també comença a partir dels procediments d'apreuament instats davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la condició segona de l'apartat 2. El còmput dels terminis i la tramitació dels expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats es reprenen si transcorre el termini de suspensió acordat sense que s'hagi produït la publicació a efectes de l'executivitat de la figura de planejament urbanístic tramitada. Si la publicació es fa abans que el Jurat d'Expropiació de Catalunya fixi el preu just dels béns i la

⁵⁴ Article modificat per l'art. 45 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.

nova figura de planejament no en determina l'expropiació, els expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats resten sense objecte. En aquest cas, la resolució que posi fi al procediment corresponent ha de manifestar aquestes circumstàncies i ordenar l'arxivament de les actuacions, sense que es produeixi l'expropiació dels béns.

Capítol IV

Valoracions i supòsits indemnitzatoris

Article 115

Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

1. La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl.
2. Els supòsits d'indemnització per raons urbanístiques es regulen per la legislació que els sigui aplicable i per aquesta Llei.
3. Als efectes de les indemnitzacions que preveu la legislació aplicable en el cas de modificacions o revisions del planejament urbanístic que impedeixin o alterin la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística, cal que els terrenys comptin amb planejament derivat definitivament aprovat, quan aquest és necessari, i, en tot cas, amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, quan sigui aplicable aquest sistema d'actuació.
4. Els terminis d'execució són, en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, els establerts pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística, i, en el cas de sectors subjectes a un pla derivat, els que determina aquest pla.
5. Els terminis d'execució a què es refereix l'apartat 4 comprenen els terminis d'urbanització i també els d'edificació, si el planejament els estableix expressament. En tot cas, l'incompliment del termini d'urbanització no interromp el còmput del termini d'edificació.
6. El reconeixement per un instrument de planejament urbanístic d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de limitació o vinculació singular.
7. En els supòsits regulats per l'article 73, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes i, si s'escau, es podrà sol·licitar el reintegrament de les taxes municipals, si els projectes esdevenen ineficaços, en tot o en part, com a conseqüència de les noves determinacions que pugui contenir el planejament urbanístic que s'aprovi definitivament.

Títol quart

De la gestió urbanística

Capítol I

Disposicions generals

Article 116

Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics⁵⁵

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i, d'acord amb el que estableix l'article 42.1, dels deures de rehabilitació.
2. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.
- 3. L'execució dels sistemes urbanístics previstos en el pla d'ordenació urbanística municipal es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic de desenvolupament. En el cas de sistemes urbanístics establerts mitjançant un pla especial urbanístic autònom, aquest instrument és suficient per a procedir a l'execució urbanística.**
4. En sòl urbà, és suficient, per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest en conté l'ordenació detallada; si no és així, cal haver aprovat un pla de millora urbana.
5. L'Administració de la Generalitat, els ens locals i les entitats urbanístiques especials, en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, participen en el procés d'execució dels plans urbanístics; les persones particulars hi participen sota les diverses modalitats regulades per aquesta Llei. El dret d'iniciativa de les persones particulars no propietàries en l'execució del planejament s'exerceix en els casos que l'administració actuant opta, en el sistema d'expropiació o en les modalitats de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària del sistema de reparcel·lació, per gestionar indirectament aquesta execució.
6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

Article 117

Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. S'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per polígons d'actuació urbanística complets.

⁵⁵ Apartat 3 modificat per l'art. 46 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.

2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

Article 118

Polígons d'actuació urbanística⁵⁶

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

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

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

b) Que, dins del mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.

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

4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.

5. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.

6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

Article 119

Tramitació dels instruments de gestió urbanística⁵⁷

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

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

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

c) Els projectes de reparcel·lació.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànime de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

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

Article 120

Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

⁵⁶ Apartat 1 modificat per l'art. 47 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.

⁵⁷ Apartat 2.e modificat per l'art. 48 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.

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
 - b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
 - d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
 - e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
 - g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.
2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.
3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.
4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.
5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

Capítol II

Sistemes d'actuació urbanística

Article 121

Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:
- a) De reparcel·lació.
 - b) D'expropiació.
2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:
- a) De compensació bàsica.
 - b) De compensació per concertació.
 - c) De cooperació.
 - d) Per sectors d'urbanització prioritària.
3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 119.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.
4. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

Article 122

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

1. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2.
2. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació es fa a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris o concessionàries de la gestió urbanística integrada.
3. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, l'administració urbanística competent pot exigir el pagament de les quotes d'urbanització per via de constrenyiment, a proposta de l'administració actuant o de l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.
4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser persones beneficiàries de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada, la junta de compensació o, en la modalitat de compensació per concertació, l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si la conservació de les obres d'urbanització és obligatòria, es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment.

Article 123

Entitats urbanístiques col·laboradores⁵⁸

1. Són entitats urbanístiques col·laboradores les juntes de compensació, les associacions administratives de cooperació, les juntes de conservació, i les previstes en l'article 138.4. Totes aquestes entitats es constitueixen mitjançant document públic i adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la *Direcció General d'Urbanisme*.

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

3. Les entitats urbanístiques col·laboradores es poden constituir d'una manera provisional, per la durada que estableixi el document públic de constitució, que pot arribar a ésser de tres anys, amb la finalitat de formular la documentació i instar a fer les tramitacions necessàries per a facilitar-ne i agilitar-ne la constitució definitiva.

4. Un cop constituïda una junta de compensació o l'entitat urbanística col·laboradora corresponent en la modalitat de compensació per concertació, aquesta pot sotmetre a l'ajuntament corresponent el repartiment entre les persones propietàries, en proporció a la superfície de cada propietat, de les despeses previstes per a la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. La tramitació de la proposta s'ha d'ajustar als tràmits establerts per l'article 119. Totes les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les quotes liquidades en el termini que sigui establert, d'acord amb el principi de proporcionalitat, i es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment.

Capítol III

Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

Secció primera

Reparcel·lació

Article 124

Objecte de la reparcel·lació

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

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

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

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

Article 125

Inici de l'expedient de reparcel·lació

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

2. La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

Article 126

Criteris dels projectes de reparcel·lació

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

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

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

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

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

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

⁵⁸ Apartat 3 modificat per l'art. 49 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.

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

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

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

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

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

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

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

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

Article 127

Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació

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

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

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

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

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

Article 128

Certificació dels projectes de reparcel·lació⁵⁹

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

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

3. Les certificacions de l'acord d'aprovació a què fan referència els apartats 1 i 2 han d'incloure l'especificació que l'aprovació definitiva ha estat notificada a totes les persones titulars interessades. En el supòsit que calgui satisfer indemnitzacions per l'extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que, per l'escassa quantia de llurs drets, no resulten adjudicatàries de finques, la certificació s'ha d'acompanyar amb l'acreditació del pagament o de la consignació d'aquestes indemnitzacions.

Article 129

Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

1. Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.

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

Secció segona

Modalitat de compensació bàsica

⁵⁹ Apartat 3 afegit per l'art. 50 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.

Article 130 Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.
2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.
 - b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.
3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.
4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.
5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.
6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un o una representant de l'administració actuant.

Article 131 Alliberament d'obligacions

1. Si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.
2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions contraïdes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.
3. La dissolució d'una junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:
 - a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
 - b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
 - c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.
4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.
5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.
6. En cas que la part promotora o els propietaris o propietàries inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

Article 132 Potestats de les juntes de compensació sobre les finques

1. En la modalitat de compensació bàsica, la incorporació dels propietaris o propietàries a la junta de compensació no pressuposa, llevat que els estatuts ho disposin altrament, la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.
2. En la modalitat de compensació bàsica, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries adherides a la junta, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.

Article 133 Responsabilitats de les juntes de compensació. Via de constreyniment i expropiació

1. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és directament responsable, davant l'ajuntament corresponent, de la urbanització completa del sector de planejament urbanístic o el polígon d'actuació urbanística i, si s'estableix expressament, de l'edificació dels solars resultants.
2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació pot sol·licitar a l'ajuntament competent la utilització de la via de constreyniment per al cobrament de les quantitats endeutades a la junta per les seves persones membres.
3. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·liciti a l'ajuntament per raó de l'incompliment, tant per les persones membres de la junta com per les persones propietàries que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

Article 134

Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

1. Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.
2. En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística.
3. Tots els propietaris o propietàries a què es refereix l'apartat 2 integren la comunitat de reparcel·lació, inclosos els que no s'hagin adherit a la junta de compensació, sens perjudici de la facultat de la junta de sol·licitar l'expropiació de les finques d'aquests darrers.
4. Les quotes d'urbanització, en un projecte de reparcel·lació sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 120.5. Les quotes d'urbanització que corresponguin a les persones propietàries no adherides, un cop aprovades per l'ajuntament, a proposta de la junta de compensació, són gestionades com les derivades de la modalitat de cooperació, sens perjudici del que disposa l'article 122.2.
5. Amb relació a les quotes d'urbanització a què es refereix l'apartat 4, es pot acordar el pagament de bestretes, tant a càrrec de les persones membres de la junta de compensació com a càrrec dels propietaris o propietàries que no s'hi hagin adherit.
6. L'execució d'un polígon d'actuació urbanística per reparcel·lació sotmesa a la modalitat de compensació bàsica no exclou la possibilitat, fins que la junta de compensació no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la gestió urbanística integrada, d'acord amb el que disposa la secció tercera.

Secció tercera

Modalitat de compensació per concertació

Article 135

Iniciativa

1. L'execució urbanística del polígon d'actuació urbanística, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, correspon als propietaris o propietàries que hagin concertat amb l'ajuntament la seva gestió urbanística integrada, en els termes establerts per aquesta Llei.
2. La iniciativa en el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació per concertació, correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 25% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística de què es tracti.
3. La determinació del sistema d'actuació per reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, possibilita, directament, la iniciativa a què fa referència l'apartat 2, sense necessitat de tramitar la modificació de la modalitat.

Article 136

Formalització i publicitat de la iniciativa

1. La iniciativa a què fa referència l'article 135.2 s'ha de formalitzar per escrit davant l'administració actuant i ha d'incorporar un projecte de bases.
2. El projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 ha d'especificar els documents que han de redactar les persones propietàries que han de dur a terme l'execució urbanística, els criteris de reparcel·lació, les obres que s'han d'executar, el termini d'execució de les obres, les facultats de vigilància que corresponen a l'Administració, els factors que han de determinar la fixació dels preus de venda dels solars resultants, els deures de conservació i manteniment, les penalitzacions per incompliment, els supòsits de resolució i de caducitat, les garanties i els compromisos necessaris per executar el pla i les altres circumstàncies exigibles per reglament. El projecte de bases ha d'incloure expressament com a causa d'extinció de la concertació el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.
3. Les condicions del projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 han d'afavorir els aspectes que contribueixen a l'abaratiment del sòl urbanitzat resultant.
4. El projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 ha de contenir els avanços que calguin dels documents especificats per l'article 138.1, i també un avanç del pressupost d'execució de les obres d'urbanització i de la repercussió de llur cost en el valor dels terrenys edificables.
5. La iniciativa a què fa referència l'article 135.2 ha d'ésser sotmesa a informació pública, juntament amb el projecte de bases, per un termini mínim d'un mes, i simultàniament s'ha de concedir audiència a les persones propietàries mitjançant notificació personal, amb l'advertiment de les especificitats de la modalitat de compensació per concertació i, si escau, dels efectes expropiatoris que pot comportar. Dins aquest termini, les persones propietàries es poden comprometre, amb les garanties que siguin exigides per reglament, a participar en l'execució del planejament i, en el cas que les bases no prevegin expressament l'aplicació del que estableix l'article 122.2, poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització amb terrenys.

Article 137

Concertació de la gestió urbanística integrada

1. Un cop finit el termini d'informació pública regulat per l'article 136 sense que s'hagin presentat altres iniciatives en competència, l'administració actuant, en el termini d'un mes, s'ha de pronunciar sobre la iniciativa presentada i sobre les bases que aquesta incorpora.
2. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, les bases poden ésser objecte d'aprovació, de denegació o, quan l'administració actuant consideri necessari afegir-hi prescripcions per garantir la millor execució del planejament, de

suspensió de l'aprovació. En aquest darrer cas, els propietaris o propietàries que han presentat la iniciativa tenen un termini de dos mesos per presentar les bases corregides. En cas contrari, s'entén que desisteixen de la iniciativa.

3. És causa de denegació de la iniciativa el fet que, dins el termini d'audiència, els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística promoguin la modalitat de compensació bàsica, amb les garanties que siguin exigides per reglament.

4. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, un cop aprovades les bases de la concertació, les persones propietàries que han exercit la iniciativa han de dur a terme la gestió urbanística integrada del polígon d'actuació urbanística d'acord amb les dites bases.

5. Quan els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 25% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística de què es tracti presentin altres iniciatives en competència en el tràmit d'informació pública i audiència, l'ajuntament ha de decidir qui ha de dur a terme la gestió urbanística integrada, per concurs entre els qui hagin formulat les iniciatives.

Article 138

Obligacions de les persones propietàries que tenen a llur càrrec l'execució del polígon d'actuació urbanística

1. Les persones propietàries que han concertat la gestió urbanística integrada han de redactar, en tots els casos, el projecte de reparcel·lació. La concertació pot incloure també l'obligació de redactar la corresponent figura de planejament urbanístic i el projecte d'urbanització.

2. Les persones propietàries a què fa referència l'apartat 1, si no s'aplica el que estableix l'article 122.2, tenen la condició de beneficiaris o beneficiàries de l'expropiació dels terrenys dels propietaris o propietàries que no compleixin llurs obligacions. En aquest cas, els correspon la redacció del projecte de taxació conjunta.

3. Correspon a les persones propietàries a què fa referència l'apartat 1 l'execució de les obres d'urbanització. Llur retribució pot consistir en terrenys edificables o en solars, d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 122.

4. Les persones propietàries que han concertat la gestió urbanística integrada actuen com a entitat urbanística col·laboradora d'acord amb la forma organitzativa que s'estableixi per reglament.

Secció quarta

Modalitat de cooperació

Article 139

Concepte

1. En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constreyniment.

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

Article 140

Iniciativa del projecte de reparcel·lació

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

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

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

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

2. En el supòsit a què es refereix l'article 141, la formulació del projecte de reparcel·lació correspon a la persona concessionària de la gestió urbanística integrada.

Article 141

Possibilitat de concessió de la gestió urbanística integrada

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

2. El projecte de bases a què es refereix l'apartat 1 ha d'especificar tots els aspectes que estableix l'article 136.2, inclosa la referència expressa, en aquest cas com a causa d'extinció de la concessió, al fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a

3. Si no s'aplica el que estableix l'article 122.2, la persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 té la condició de beneficiària de l'expropiació de les finques dels propietaris o propietàries que dins el termini d'informació pública no expressin i garanteixin, d'acord amb el que sigui establert per reglament, llur compromís de participar en l'execució i les dels que incompleixin ulteriorment llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.

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

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

Secció cinquena
Sectors d'urbanització prioritària

Article 142
Concepte i iniciativa

1. S'entén per sectors d'urbanització prioritària els àmbits de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat per a qualsevol ús que són objecte de la declaració corresponent per l'administració competent. L'actuació urbanitzadora immediata en aquests sectors es justifica o bé per la concurrència de circumstàncies especials de caràcter urbanístic o demogràfic, de necessitat de desenvolupament dels sistemes urbans o de necessitat d'obtenció immediata de sòl urbanitzat, o bé, si escau, d'acord amb el planejament territorial.
2. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha d'ésser acordada per les comissions territorials d'urbanisme, a proposta de les corporacions municipals interessades o, amb l'informe favorable de l'ajuntament corresponent, de la *Direcció General d'Urbanisme*. Els ajuntaments que tinguin un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal també poden acordar la declaració de sector d'urbanització prioritària, d'acord amb el que disposi el planejament general, amb l'informe previ de la *Direcció General d'Urbanisme*.
3. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha de determinar l'administració actuant que ha de formular els projectes pertinents, tramitar i aprovar els instruments de gestió, percebre les cessions de terrenys amb aprofitament, tramitar i aprovar els expedients d'expropiació i d'alienació forçosa en cas d'incompliment d'obligacions, i aplicar, si escau, la via de constrenyiment.
4. Les propostes de declaració de sector d'urbanització prioritària han d'ésser posades a informació pública per un termini d'un mes.

Article 143
Documentació i publicitat de la declaració de sector d'urbanització prioritària

1. La documentació de l'expedient de declaració de sector d'urbanització prioritària es compon d'una memòria justificativa, de les dades de l'estructura de la propietat del sòl i dels plànols pertinents.
2. L'acord de declaració de sector d'urbanització prioritària s'ha de notificar a les persones propietàries de les finques que hi siguin incloses, amb l'advertiment dels efectes expropiatoris i d'alienació forçosa en cas d'incompliment d'obligacions, i també de l'aplicabilitat de la via de constrenyiment.
3. L'acord a què es refereix l'apartat 2 s'ha de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària, amb indicació de l'afectació de cadascuna de les finques incloses en el règim específic de sector d'urbanització prioritària.

Article 144
Efectes de la declaració de sector d'urbanització prioritària

1. La declaració de sector d'urbanització prioritària té per efecte específic l'aplicació del règim de gestió urbanística regulat per aquesta Llei, comporta l'obligació i l'interès immediat de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, a partir de l'aprovació definitiva del planejament o del projecte d'urbanització, segons correspongui, i també comporta l'obligació de l'edificació dels solars resultants, d'acord amb el que estableix l'article 149.
2. En cas de declaració d'un sector d'urbanització prioritària, l'aprovació inicial del planejament derivat que calgui i, si escau, del projecte d'urbanització, així com la redacció del projecte d'urbanització complementari, s'han de produir en el termini dels sis mesos següents a la data de publicació de l'acord de declaració del sector en el butlletí oficial corresponent. Les obres d'urbanització complementàries s'han d'executar en el termini que estableixi el planejament derivat o el mateix projecte d'urbanització complementari.

Article 145
Sistema d'actuació urbanística i àmbit de referència

1. En un sector d'urbanització prioritària, el sistema d'actuació urbanística ha d'ésser el de reparcel·lació per cooperació. L'administració actuant ha de formular d'ofici el projecte de reparcel·lació, que s'ha d'aprovar definitivament dins l'any següent a l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé, si el planejament havia estat aprovat abans, dins l'any següent a la publicació de l'acord de declaració del sector, i que pot contenir les determinacions que estableix l'article 122.2.
2. Cada sector d'urbanització prioritària constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.

Article 146
Mesures en cas d'incompliment

1. L'administració actuant pot redactar, en un termini de tres mesos des de la declaració d'un sector d'urbanització prioritària, un projecte de taxació conjunta referit als terrenys que hi siguin inclosos i als béns i els drets diferents del sòl que gravin o es refereixin a cada finca, amb indicació dels que siguin presumiblement incompatibles amb llur destinació urbanística. El projecte de taxació conjunta s'ha de tramitar d'acord amb el que estableix l'article 113.
2. Les valoracions contingudes en el projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1, amb les modificacions que hi siguin introduïdes, si s'escau, en virtut de resolució del Jurat d'Expropiació de Catalunya o de sentència ferma, constitueixen la definició dels béns i els drets, a l'efecte de l'expropiació o l'alienació forçosa. El projecte de reparcel·lació s'ha de fonamentar en les esmentades valoracions.
3. La certificació de les dades del projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'administració actuant.
4. Els efectes expropiatoris del projecte de taxació conjunta a què es refereix l'apartat 1 operen a partir de la declaració d'incompliment de les obligacions d'urbanització o d'edificació.

Article 147

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

1. Les persones propietàries, les empreses o els organismes obligats a costejar les obres d'urbanització d'un sector d'urbanització prioritària les han de pagar a la bestreta en el termini d'un mes des del requeriment pertinent.
2. En cas que el pagament a la bestreta a què es refereix l'apartat 1 sigui fet voluntàriament mitjançant solars, aquests han d'estar situats dins el mateix sector d'urbanització, i, si no hi ha acord, cal atènyer-se a les normes de la legislació aplicable en matèria de sòl. El valor de la urbanització ha d'ésser el que sigui determinat en l'expedient, segons el cost de les obres d'urbanització bàsiques i de les restants, d'acord amb el planejament derivat i amb els projectes d'urbanització.

Article 148

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

La declaració de sector d'urbanització prioritària pot modificar, si cal, les etapes d'execució establertes pel planejament preexistent, i ha d'establir en tot cas el termini per executar les obres d'urbanització bàsiques. L'administració competent per aprovar la declaració pot acordar de prorrogar aquest termini.

Article 149

Terminis d'edificació

1. Les obres d'edificació d'un sector d'urbanització prioritària s'han d'iniciar en un termini màxim de tres anys des de l'acabament de les obres d'urbanització bàsica, un cop sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.
2. La llicència d'edificació d'un sector d'urbanització prioritària s'atorga, si cal, condicionada a la prestació de les garanties sobre les quotes d'urbanització que pertorquin i a les altres condicions que siguin establertes per reglament, i ha de fixar el termini d'acabament de les obres d'edificació.

Article 150

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

1. Escau de declarar l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar i d'edificar que corresponen a les persones propietàries si aquestes no disposen les quantitats requerides per costejar les obres o incompleixen els terminis establerts per a l'edificació, respectivament. En el primer supòsit, correspon de fer la declaració a l'administració actuant, un cop certificat el descobert; en el segon supòsit, correspon de fer-la a l'ajuntament competent o bé, per subrogació, un cop requereix l'ajuntament, a la *Direcció General d'Urbanisme*.
2. També escau de declarar l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què es refereix l'apartat 1 si l'administració actuant no executa les obres d'urbanització bàsica en els terminis establerts. Si la dita administració és l'ajuntament, correspon d'acordar la declaració d'incompliment a la comissió territorial d'urbanisme competent, un cop fet el requeriment pertinent. En aquest cas, el *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* se subroga en l'execució de la urbanització i la duu a terme mitjançant l'Institut Català del Sòl.

Article 151

Efectes de la declaració d'incompliment

1. La declaració d'incompliment dels deures de les persones propietàries regulada per l'article 150 comporta l'aplicabilitat de la via de constreyniment i legitima l'administració per expropiar els terrenys segons el valor que sigui determinat en virtut de l'article 146.2.
2. Si en el termini de dos mesos des de la declaració d'incompliment a què es refereix l'apartat 1 l'administració no ha optat per l'expropiació, ha d'iniciar els tràmits per a l'adjudicació dels terrenys mitjançant alienació forçosa, de conformitat amb la valoració esmentada en el dit apartat 1. L'alienació s'ha de fer per subhasta o concurs públic i es pot convocar amb caràcter restringit entre les persones propietàries afectades i les empreses urbanitzadores que operin en el mateix sector d'urbanització que estiguin al corrent de llurs obligacions urbanístiques.
3. La persona adjudicatària de la licitació pública a què es refereix l'apartat 2 ha d'abonar les despeses d'urbanització i ha d'iniciar les obres d'edificació dins els sis mesos següents a l'adjudicació definitiva dels terrenys. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, l'administració competent ha d'acordar l'expropiació de la finca de què es tracti.
4. L'administració actuant en un sector d'urbanització prioritària té la condició de beneficiària de les expropiacions acordades en virtut d'aquest article.

Capítol IV

Sistema d'actuació urbanística per expropiació

Article 152

Àmbit d'expropiació

1. El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de les persones propietàries i d'una descripció dels béns i els drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa.
2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació.

Article 153

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

1. Si un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació inclou béns de domini públic als quals correspongui, segons el planejament, una destinació diferent a la que va motivar-ne l'afectació o l'adscripció a l'ús general o als serveis públics, la tramitació de la mutació demanial o de la desafectació ha de seguir el procediment

determinat per la legislació que regula el patrimoni de l'Estat, el de la Generalitat o el dels ens locals, segons a qui correspongui la titularitat del bé.

2. Els camins rurals que estiguin compresos en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació, s'entén que són de propietat municipal, llevat de prova en contra.

3. Si l'execució d'un polígon d'actuació urbanística pel sistema d'expropiació comporta la desaparició de vies urbanes, s'entén que aquestes són transmeses de ple dret a l'organisme expropiant i que queden subrogades per les noves vies que resultin del planejament.

Article 154

Prohibició de construir en polígons d'actuació urbanística subjectes al sistema d'expropiació

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

Article 155

Formes de gestió per expropiació

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

a) La gestió indiferenciada.

b) La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament.

c) L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra administració pública territorial.

d) L'atribució a concessionaris, mitjançant un concurs les bases del qual en fixin els drets i les obligacions. En les bases s'ha de fer constar expressament com a causa d'extinció de la concessió el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

Capítol V

Ocupació directa

Article 156

Definició, tramitació i efectes

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

2. Per tramitar l'ocupació directa cal:

a) Justificar-ne la necessitat.

b) Observar el principi de publicitat.

c) Notificar-ho individualment a les persones afectades.

d) Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

3. Els propietaris o propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a rebre una indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·latori corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 114.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment reparcel·latori posterior.

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

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

Títol cinquè

Dels instruments de la política de sòl i d'habitatge

Capítol I

Actuacions estratègiques d'interès supramunicipal

Article 157

Àrees residencials estratègiques⁶⁰

1. Són àrees residencials estratègiques les actuacions d'interès supramunicipal que compleixen els requisits que estableix l'apartat 2, i que són promogudes per l'Administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores

⁶⁰ Apartat 2.a i 4 modificats per l'art. 51, i en apartat 3 substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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. En l'apartat 2.c.segon s'ha suprimit la referència que s'efectuava a la disposició addicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

urbanístics que comporten l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades, i, si s'escau, la modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes pel planejament vigent.

2. Les àrees residencials estratègiques han de complir els requisits següents:

a) Cada àrea residencial estratègica ha de constituir sia un sector de sòl urbanitzable delimitat, la classificació del qual s'estableix per mitjà del pla director urbanístic que n'efectua la delimitació, en el cas que no tingui aquesta classificació d'acord amb el planejament general municipal vigent, sia un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat establert pel planejament general municipal vigent. La transformació urbanística del sector es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del pla director urbanístic, tramitat d'acord amb el que disposen els articles 76.1 i 83, el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i pot concretar el traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

b) Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials parcials o els plans directors territorials o urbanístics que siguin aplicables; han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin els esmentats plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua.

c) L'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques ha de preveure:

Primer. Una densitat mitjana mínima del sector de 50 habitatges/ha.

Segon. La qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació. En tot cas s'ha de donar compliment als requeriments que estableix l'article 57.3 pel que fa als percentatges mínims de sostre a destinar a les diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

Tercer. Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments, amb compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides per l'article 65, i un adequat dimensionament dels serveis per fer front als requeriments generats per la nova població dins de la pròpia actuació. També ha de determinar l'assumpció per part de l'administració actuant del cost de construcció dels equipaments previstos, la qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.

Quart. Les mesures necessàries per garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb una especial atenció a la utilització d'energies renovables.

3. La condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent. La participació de l'Ajuntament en el consorci pot ser assumida, si així ho determina el consorci, per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local, sempre que reuneixin les condicions d'entitat urbanística especial d'acord amb el que estableix l'article 22. El consorci urbanístic s'ha de constituir en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Pla director o en el termini proporcionat que aquest estableixi; en cas contrari l'administració actuant, si així ho determina la persona titular de la conselleria **competent en matèria d'urbanisme**, és l'Institut Català del Sòl.

4. Corresponen a l'administració actuant de les àrees residencials estratègiques els drets i les facultats que estableix l'article 23, inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització i dels projectes d'urbanització complementaris. En aquest darrer cas no és preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques si està incorporat en el planejament. Si és així, el projecte d'urbanització complementari és tramitat per l'administració actuant seguint el procediment que estableix l'article 119.2. Si les àrees residencials estratègiques es desenvolupen pel sistema de reparcel·lació en alguna de les modalitats de compensació, correspon a l'administració actuant la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'article 186, la qual obliga a acordar el canvi de sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema.

Article 157 bis

Sectors d'interès supramunicipal⁶¹

1. Els sectors d'interès supramunicipal són actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars que promou l'Administració de la Generalitat mitjançant l'elaboració de plans directors urbanístics l'aprovació definitiva dels quals permet dur a terme directament la transformació urbanística del sòl.

2. Els sectors d'interès supramunicipal s'han de situar en els àmbits d'interès territorial definits pel planejament territorial, en coherència amb les seves normes, i han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de comunicacions. En el cas que l'actuació d'interès territorial no sigui prevista en el planejament territorial, és requisit previ per a la formulació i l'aprovació del pla director urbanístic corresponent l'acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme que reconegui l'interès territorial de l'actuació.

3. Corresponen a l'administració actuant dels sectors d'interès supramunicipal els drets i les facultats que estableix l'article 23 i els que, per a les àrees residencials estratègiques, estableix l'article 157.4.

Capítol II

Reserves de terrenys de possible adquisició

Article 158

Previsió de reserves de terrenys

1. El planejament urbanístic general pot preveure reserves de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

2. A les reserves de terrenys de possible adquisició, previstes pel planejament urbanístic general és aplicable, si escau, el que estableix l'article 114.

⁶¹ Article afegit per l'art. 52 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.

Article 159

Definició de programes específics de caràcter supramunicipal⁶²

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

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

Capítol III

Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

Secció primera

Disposicions generals

Article 160

Patrimonis públics de sòl i d'habitatge⁶³

1. Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es regeixen pel que estableix aquesta Llei.

2. L'Administració de la Generalitat i els ajuntaments constitueixen els patrimonis de sòl i d'habitatge respectivament.

3. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades per l'apartat 5, tant si n'és titular una administració territorial com si en són les entitats urbanístiques especials.

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

5. El patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.

b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

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

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

5 bis. Per a dur a terme actuacions vinculades a les finalitats a què fa referència l'apartat 5, es poden lliurar els béns immobles que integren els patrimonis públics de sòl i d'habitatge com a contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic. Es poden especificar per reglament les actuacions esmentades i els termes en què és possible retribuir els contractistes amb béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

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

7. L'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destinació de les finques que integren un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i els efectes d'aquest accés, es regulen per la legislació registral aplicable.

Article 161

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

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl a què es refereix l'article 158 s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic de sòl, ajustat al procediment establert per aprovar els plans d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb el que estableix l'article 152.

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

3. Amb independència dels habitatges de protecció pública destinats a reposició, s'ha de fer la reserva d'un mínim del 25% del total d'habitatges previstos en les delimitacions per a noves ofertes d'habitatges de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 162.2. En tot cas, s'ha de donar compliment a les reserves mínimes obligatòries que aquesta Llei estableix per als plans d'ordenació urbanística municipal.

Article 162

Finalitats específiques per als terrenys expropiats

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

2. En el supòsit que es tracti de terrenys expropiats en sòl urbanitzable no delimitat i en sòl no urbanitzable no sotmès a protecció especial, cal que es constati el compromís de l'administració expropiant de posar a disposició del mercat immobiliari, en règim de protecció pública, tots els habitatges resultants, mitjançant lloguer, dret de superfície o altres fórmules admeses en dret que comportin la titularitat pública del sòl com a mínim al llarg de trenta anys des de la primera utilització dels habitatges.

Secció segona

⁶² En apartat 1 substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

⁶³ Apartat 5 modificat, i apartat 5 bis afegit per l'art. 53 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.

Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Article 163

Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge⁶⁴

1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

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

Article 164

Patrimoni separat⁶⁵

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

2. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5.

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

Secció tercera

Transmissió de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge i constitució del dret de superfície⁶⁶

Article 165

Normativa aplicable a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge⁶⁷

La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei.

Article 166

Normes generals per a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge⁶⁸

1. La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

2. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

Article 167

Cessió gratuïta i alienació onerosa per un preu inferior⁶⁹

1. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respectiu patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'altres d'administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

2. L'òrgan competent per a acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'administració o l'entitat transmissora.

Article 168

Adjudicació directa⁷⁰

⁶⁴ Apartat 2 modificat per l'art. 54 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.

⁶⁵ Apartat 2 modificat per l'art. 55 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.

⁶⁶ Rúbrica modificada per l'art. 56 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.

⁶⁷ Títol i article modificats per l'art. 57 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.

⁶⁸ Títol i article modificats per l'art. 58 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.

⁶⁹ Títol i article modificats per l'art. 59 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.

1. La cessió gratuïta i l'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es poden adjudicar directament a favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent.

2. L'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es pot adjudicar també directament:

a) Als propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per a obtenir-los mitjançant una permuta.

b) A favor de qualsevol persona, si després d'haver efectuat una licitació pública, aquesta resta deserta o bé és fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i que els adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

Article 169

Alienació onerosa de terrenys de l'Institut Català del Sòl⁷¹

L'alienació onerosa de terrenys que siguin propietat de l'Institut Català del Sòl es pot adjudicar directament en els supòsits establerts per l'article 168 i la legislació en matèria d'habitatge i, en la resta de supòsits, es pot fer directament amb l'anunci previ de l'alienació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en el tauler d'anuncis de l'ajuntament del municipi a què pertanyin per a promoure la concurrència d'ofertes.

Article 170

Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge⁷²

1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

Article 171

Dret de superfície⁷³

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.

2. El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.

3. La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.

4. En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.

5. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.

Capítol IV

Drets de tanteig i retracte

Article 172

Delimitació d'àrees

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici

⁷⁰ Títol i article modificats per l'art. 60 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.

⁷¹ Títol i article modificats per l'art. 61 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.

⁷² Títol i article modificats per l'art. 62 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.

⁷³ Apartat 4 modificat per l'art. 63 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.

dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant. Aquestes àrees es poden delimitar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública als efectes d'evitar l'especulació i afavorir els realotjaments.

2. En la delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat 1 s'han de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també a sòl classificat com a no urbanitzable, als efectes del que estableix l'article 160.5.d.

3. L'acord de delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat 1 pot declarar-ne la subjecció a l'exercici dels drets de les transmissions d'habitatges en construcció o construïts, sempre que les persones transmissores els hagin adquirit de la part promotora. En el cas d'habitatges construïts, cal també que la transmissió es projecti o es perfeccioni abans que no hagi transcorregut un any des de l'acabament de l'edifici.

4. Si l'àmbit delimitat d'una àrea ha estat prèviament integrat, en tot o en part, dins les previsions d'un programa de rehabilitació, el corresponent acord de delimitació pot establir que l'exercici dels drets de tanteig i retracte comprèn fins i tot les finques edificades d'acord amb l'ordenació aplicable, tant si la transmissió es projecta i es verifica en conjunt com si es fa de manera fraccionada, i tant si és en règim de propietat horitzontal com si no ho és.

5. El termini màxim de subjecció de les transmissions a l'exercici dels drets de tanteig i retracte és de sis anys a comptar de la data d'aprovació del projecte de delimitació de l'àrea.

6. Les persones propietàries de béns afectats per les delimitacions d'àrees a què es refereix aquest article han de notificar la decisió d'alienar-los de conformitat amb el procediment que sigui establert per reglament.

7. La manca d'acreditació d'haver-se notificat segons el reglament l'alienació de béns afectats per delimitacions d'àrees impedeix la inscripció en el Registre de la Propietat de la transmissió efectuada.

Article 173

Garanties de compliment de les limitacions dels règims de protecció pública d'habitatges⁷⁴

Amb vista a garantir el compliment efectiu de les limitacions sobre preus màxims de venda dels habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública, mentre sigui vigent la qualificació corresponent, el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** i els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals tant les primeres com les ulteriors transmissions oneroses d'habitatges quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i de retracte, d'acord amb el que estableix l'article 172, a l'exercici del dret de venda a carta de gràcia o a qualsevol altra garantia regulada per la legislació aplicable.

Article 174

Procediment de delimitació d'àrees

1. La delimitació de les àrees a què fan referència els articles 172 i 173 es pot fer directament en el planejament urbanístic, i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en desplegament del que determini el planejament urbanístic. Les persones propietàries afectades han d'ésser notificades individualment i s'han de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

2. L'acord de delimitació de l'àrea s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat mitjançant la corresponent certificació emesa pel secretari o secretària de l'ajuntament o de la comissió territorial d'urbanisme competent. A aquests efectes, l'acord ha d'incloure una descripció de les finques afectades que sigui suficient per fer-ne la identificació registral.

Capítol V

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

Article 175

Obligació d'edificar

1. El planejament urbanístic pot fixar els terminis per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars en els sectors, els polígons i les àrees concretes que determini.

2. Tenen la consideració de solars, a l'efecte del que estableix l'apartat 1, les finques susceptibles d'ésser edificades immediatament, d'acord amb el planejament urbanístic, en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret, sempre que el planejament urbanístic ho determini per als àmbits esmentats en l'apartat 1.

3. Els propietaris o propietàries han d'iniciar l'edificació a què tinguin l'obligació en els terminis establerts i acabar-la en els terminis fixats per la llicència municipal.

Article 176

Modificació i pròrroga dels terminis per edificar

Els terminis establerts per edificar no s'alteren encara que en el transcurs d'aquests es facin transmissions de domini i són prorrogables si l'ajuntament ho acorda motivadament, per raons de política de sòl o d'habitatge.

Article 177

Registre municipal de solars sense edificar

1. Els ajuntaments poden crear el registre municipal de solars sense edificar, de conformitat amb les disposicions d'aquesta Llei i del reglament que la desplegui.

2. El registre municipal de solars sense edificar té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concretes. El registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

3. Els assentaments en el Registre de la Propietat dels acords relacionats amb el registre municipal de solars sense edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació hipotecària.

⁷⁴ Substituïda una referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

Article 178

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

1. La declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar correspon als ajuntaments, d'acord amb el que sigui establert per reglament.
2. L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquestes, i també quan s'incompleixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 110.1.e) quart.

Article 179

Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar

1. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa. En aquest expedient s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.
2. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:
 - a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per edificar-lo.
 - b) L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.
 - c) L'ajuntament pot acordar, d'ofici o a instància de persona interessada, sotmetre la finca o el solar a venda forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta també queda deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.
 - d) L'ajuntament, d'ofici o a instància de persona interessada, pot acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa, que consisteix en l'adjudicació de la facultat d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. En aquest cas, les bases del concurs han de determinar els criteris aplicables per a la seva adjudicació i concretar el percentatge mínim de sostre edificat a atribuir a la persona propietària originària.
3. Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca, ni s'ha procedit a la venda o substitució forçoses, queda en suspens el règim previst en l'apartat 2 durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació, o no ha executat les obres de conservació o rehabilitació, ni ha garantit el compliment d'aquestes obligacions, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud.
4. L'administració actuant pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el registre municipal de solars sense edificar.
5. La inclusió en el registre municipal de solars sense edificar d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'article 175.2, o com a conseqüència de l'incompliment de les ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació a què es refereix l'article 178.2, comporta la situació de venda o substitució forçoses un cop transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

Article 180

Efectes de l'alienació o substitució forçoses

1. L'alienació forçosa d'una finca inclosa en el registre municipal de solars sense edificar, per expropiació o per venda, o la seva subjecció a substitució forçosa, es produeixen amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la Propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, de la contraprestació a satisfer per la persona adquirent cal descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. La persona adquirent ha d'assumir expressament, en el document d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.
2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i d'anotació a què fan referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i els registradors i registradores de la propietat les han de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin l'ocupació d'aquesta s'extingeixen amb la corresponent indemnització prèvia, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca. Tanmateix, en el cas que la persona adquirent assumeixi l'obligació d'executar obres de conservació o rehabilitació, els drets personals que afectin la finca únicament s'extingeixen, en els termes indicats, si són incompatibles amb aquesta obligació.
3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència també comporta l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans, i amb la tramitació prèvia que hi pertochi, que s'ha d'establir per reglament.
4. El pagament o dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha d'ésser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.
5. Les condicions i els terminis d'edificació o d'execució de les obres han de constar en l'acord d'adjudicació de la venda o substitució forçoses, com a condicions resolutòries. L'adjudicació s'inscriu al Registre de la propietat mitjançant la corresponent certificació administrativa, de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària

Article 181

Obligacions de les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses

Les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses estan obligades a iniciar o reprendre l'edificació o l'execució de les obres de conservació o rehabilitació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent.

Article 182

Conseqüències de l'incompliment de l'obligació d'edificar per les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses

1. Si les persones beneficiàries o adjudicatàries incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, el propietari o propietària anterior pot exercir el dret de recuperació en el termini de tres mesos des de la notificació de la dita declaració. La recuperació de la finca implica, a elecció de la persona titular de les càrregues, la rehabilitació de les càrregues que havien estat cancel·lades, amb la devolució prèvia de les indemnitzacions percebudes, o bé el manteniment de la situació amb les càrregues cancel·lades.

2. En el cas que no s'exerceixi el dret de recuperació a què fa referència l'apartat 1, l'immoble passa novament a la situació d'alienació o substitució forçoses.

Article 183

Requisits per alienar immobles inscrits en el Registre de solars sense edificar

Les persones propietàries d'immobles inscrits en el Registre de solars sense edificar, mentre no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública de la venda o substitució forçoses, poden alienar-los directament, si prèviament els compradors o compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic. En aquest supòsit, cal suspendre els efectes de la inscripció en el Registre de solars sense edificar previstos en l'article 179.2, però no es cancel·la la inscripció fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació d'edificar que tenen les persones adquirents.

Article 184

Obligació de garantir el compliment de les obligacions

Tenen l'obligació de garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la venda o substitució forçoses i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca inclosa en el Registre Municipal de Solars sense Edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

Article 185

Destinació de l'escreix del preu dels solars

Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, el qual n'ha de destinar l'import a les necessitats del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Article 186

Incompliment de l'obligació d'urbanitzar

1. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora, la junta de compensació o l'entitat corresponent, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

2. Les persones particulars no propietàries poden instar, davant l'ajuntament, la declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'apartat 1, i el canvi de modalitat del sistema de reparcel·lació, en el cas que s'hagi establert la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació i les persones propietàries no hagin exercit la iniciativa per a l'execució de la urbanització dins del termini previst per a aquesta execució. L'ajuntament, que ha de resoldre la sol·licitud en el termini de dos mesos, o bé ha d'acordar el canvi de modalitat o de sistema d'actuació, o bé adoptar alguna de les mesures per garantir l'execució de la urbanització que preveu l'apartat 1.

Títol sisè

De la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl

Capítol I

Llicències i parcel·lacions urbanístiques

Secció primera

Llicències urbanístiques

Article 187

Actes subjectes a llicència⁷⁵

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

2. Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:

a) Les parcel·lacions urbanístiques.

⁷⁵ Apartat 2.e, 3 i 4 modificats, i apartat 5 afegit per l'art. 64 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.

- b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.**
- f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
- g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
- h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.
- s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

3. Les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.

4. No estan subjectes a la llicència urbanística:

- a) Les obres d'urbanització que consten en els plans i els projectes degudament aprovats.
- b) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
- c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració en els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística exigeixen de llicència prèvia.
- d) Les obres i les actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a realitzar, o la legislació urbanística subjecten al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.

5. Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de règim local, la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions. La comunicació s'ha d'acompanyar de la certificació del facultatiu director que acrediti la data del finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.

Article 188

Règim jurídic de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen aquesta Llei, el planejament urbanístic i les ordenances municipals.
2. La competència i el procediment per atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. El sentit positiu del silenci administratiu en aquesta matèria s'entén sens perjudici del que disposa l'article 5.2 i en el marc del que estableix la legislació aplicable sobre procediment administratiu comú.
3. L'expedient per atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari o secretària de l'ajuntament és preceptiu sempre que els informes anteriors siguin contradictoris en la interpretació de la normativa urbanística aplicable. També ho és en els supòsits de manca d'altra assistència lletrada. Totes les denegacions de llicències urbanístiques han d'estar motivades.
4. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els seus aprofitaments urbanístics. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citades totes les persones propietàries afectades.
5. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determini el reglament.

Article 189

Caducitat de les llicències urbanístiques

1. Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys.
2. La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.
3. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
4. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 73.

5. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

Article 190

Actes promoguts per administracions públiques⁷⁶

1. Els actes especificats per l'article 187.1 i promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics han d'estar igualment subjectes a llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. També estan subjectes a llicència municipal els actes de les entitats locals que no tinguin la competència per atorgar la llicència.

2. El conseller o consellera competent per raó de la matèria pot acordar, per raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, remetre a l'ajuntament corresponent el projecte de què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, notifiqui la conformitat o la disconformitat d'aquest amb el planejament urbanístic en vigor. En cas de disconformitat, el departament interessat ha de trametre l'expedient al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**, que l'ha d'elevat al Govern, amb l'informe previ de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*. El Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per aquesta Llei.

3. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui portar-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**.

4. En els supòsits d'obres de l'Estat, el procediment és el regulat per la legislació aplicable. Amb caràcter previ a l'acord del Consell de Ministres, el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** ha d'emetre l'informe corresponent.

Secció segona

Parcel·lacions urbanístiques

Article 191

Parcel·lació urbanística

1. S'entén per parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.

b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.

c) La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b.

2. Respecte a les parts concretes a què fan referència els apartats 1.b i 1.c, han de concórrer les condicions de mida i descripció que exigeixin racionalment la modificació de l'ús rústic de la matriu d'on procedeixin.

3. Es considera il·legal tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o la implantació d'usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

Article 192

Llicència de parcel·lació

1. Tota parcel·lació urbanística ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

2. Per fer efectiu el que estableix l'apartat 1, s'han de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació successiva de terrenys. Si l'operació prevista és una parcel·lació urbanística, s'ha d'autoritzar o denegar en funció del compliment o no de la normativa urbanística. En cas contrari, l'ajuntament declara innecessària la llicència de parcel·lació, sens perjudici que la divisió o la segregació de terrenys s'hagi d'ajustar a les condicions específiques de la legislació sectorial.

Article 193

Requisit necessari per atorgar escriptures i per inscriure-les en el Registre de la Propietat

L'atorgament d'escriptures i d'altres documents públics amb relació a les operacions que són objecte dels articles 191 i 192 i la inscripció dels dits documents en el Registre de la Propietat s'han d'ajustar al que estableixen la legislació aplicable en matèria de sòl i la legislació hipotecària, i s'ha d'acreditar que es disposa de la llicència de parcel·lació o bé de la declaració que aquesta no és necessària.

Article 194

Presumpció de parcel·lació urbanística

Es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística en tota divisió o segregació successiva de terrenys, i també en les operacions per les quals s'adjudiquen en propietat o arrendament quotes indivises d'un terreny amb dret d'ús privatiu exclusiu, quan no s'acrediti l'obtenció de la llicència prèvia.

Article 195

⁷⁶ En apartats 2, 3 i 4 substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

Requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment

1. Només es poden fer parcel·lacions urbanístiques i, consegüentment, atorgar llicències de parcel·lació si prèviament s'ha aprovat un pla d'ordenació urbanística municipal o, si s'escau, un pla de millora urbana que el desplegui, quan afecti sòl urbà, o si prèviament s'ha aprovat el pla parcial urbanístic del sector corresponent per al sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.

2. Els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció de les disposicions d'aquest article o del règim d'indivisió urbanística dels terrenys, que regula l'article 196, mai no es poden considerar solars, ni és permès d'edificar-hi, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin.

Article 196

Indivisió de parcel·les i finques

1. Són indivisibles:

a) Les parcel·les que el planejament urbanístic corresponent determini com a mínimes amb vista a la constitució de finques independents.

b) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui igual o menor a la determinada com a mínima en el planejament urbanístic, excepte si els lots resultants són adquirits pels propietaris o propietàries de terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca.

c) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui menor que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament urbanístic, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat es pugui segregat amb la finalitat especificada per la lletra b.

d) Les parcel·les edificables en una proporció determinada de volum en relació amb la seva àrea quan es construeixi el volum corresponent a tota la superfície, o bé, en el supòsit que s'edifiqui en una proporció menor, la part restant, si fos inferior a la parcel·la mínima, amb les excepcions indicades per la lletra c.

e) Les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les mínimes de conreu o de producció forestal definides per a cada àmbit territorial, llevat de l'aplicabilitat de les excepcions indicades per les lletres b i c, si s'escau.

2. La indivisió de les finques s'ha de fer constar en les escriptures i els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, i també en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació aplicable.

3. En els supòsits especificats per les lletres b, c i e de l'apartat 1, l'eficàcia de les operacions de segregació es condiciona a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació.

Capítol II

Ordres d'execució i supòsits de ruïna

Article 197

Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escriu sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.

3. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb l'audiència prèvia de les persones interessades.

4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:

a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.

b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 225.2, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.

5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració, així mateix, a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, als efectes del que estableixen l'article 179 i els articles concordants.

Article 198

Declaració d'estat ruïnós

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, ho ha de declarar, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les persones residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedisca.

2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:

a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.

b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.

c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per a les persones propietàries l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic la rehabilitació no sigui autoritzable, cas en què comporta l'obligació d'enderrocament. Les persones propietàries han d'executar la

rehabilitació o l'enderrocament, segons s'escaigui, en el termini fixat per l'ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris o propietàries, si s'escau.

4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'administració competent la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici, l'ajuntament o l'alcalde o alcaldessa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament de les persones ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble.

Títol setè
De la protecció de la legalitat urbanística

Capítol I
Disposicions generals

Article 199
Procediments de protecció de la legalitat urbanística

1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquesta Llei, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i el reglament que la desplegui, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dóna lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:

- a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
- b) La imposició de sancions.
- c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.

Article 200
Òrgans competents i legislació aplicable als procediments de protecció de la legalitat urbanística⁷⁷

1. La tramitació dels expedients de protecció de la legalitat urbanística s'ha d'ajustar al que estableix la legislació reguladora de l'exercici de la potestat sancionadora, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

2. En el cas que les mesures de restauració i de determinació de danys i perjudicis s'adoptin mitjançant procediments específics, aquests s'han d'ajustar al que estableix la legislació de procediment administratiu comú, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

3. El municipi exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a les vulneracions comeses en el seu territori. El departament competent en matèria d'urbanisme també exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a presumptes infraccions greus i molt greus. S'ha d'establir per reglament el sistema per a coordinar l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística entre les administracions competents. Amb caràcter general, aquest sistema s'ha de fonamentar en l'exercici preferent d'aquesta potestat per l'ajuntament, sens perjudici de regular supòsits especials en què no sigui així amb relació a vulneracions de la legalitat urbanística comeses en sòl no urbanitzable i en terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals.

Article 201
Inspecció urbanística

1. La inspecció urbanística ha d'ésser exercida pel *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* i pels òrgans de l'Administració local, en el marc de les competències respectives i d'acord amb la legislació vigent.

2. Els informes resultants de les inspeccions urbanístiques que facin els òrgans de la Generalitat o altres ens locals han d'ésser comunicats en tots els casos als ajuntaments dels municipis on s'hagin produït els fets.

3. Es reconeix la condició d'autoritat al personal al servei de les entitats públiques a què es refereix l'apartat 1 al qual s'encomani expressament l'exercici de la inspecció urbanística. En l'exercici d'aquesta activitat, el personal de les administracions competents pot inspeccionar tota mena d'obres i d'instal·lacions; els fets que constati aquest personal tenen valor probatori, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú.

Article 202
Caducitat dels procediments⁷⁸

1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

2. (Derogat)

Article 203
Mesures provisionals

⁷⁷ Apartat 3 modificat per l'art. 65 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.

⁷⁸ Apartat 2 derogat per l'art. 66 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.

Un cop incoat un expedient de protecció de la legalitat urbanística, l'òrgan competent pot adoptar les mesures provisionals que cregui necessàries per garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció ha d'ésser motivat. Aquestes mesures inclouen, amb caràcter enunciatiu i no exhaustiu, tant la suspensió de les obres que regula el capítol II com la retirada dels materials i de la maquinària a càrrec de la persona titular de les obres.

Article 204

Col·laboració del Registre de la Propietat en l'eficàcia dels actes administratius en matèria urbanística

1. Els acords administratius en matèria de protecció de la legalitat urbanística regulats per la legislació aplicable en matèria de sòl es constaten en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.
2. Els òrgans competents en matèria urbanística, segons el que disposa aquesta Llei, poden, a banda del que estableix l'apartat 1, instar el Registre de la Propietat a practicar l'assentament que correspongui respecte als actes administratius següents:
 - a) La suspensió d'actes d'edificació o d'ús del sòl o del subsòl efectuats sense llicència o sense ordre d'execució, o bé sense ajustar-se a les condicions que s'hi estableixin.
 - b) La suspensió dels efectes d'una llicència o d'una ordre d'execució i la paralització de les obres iniciades a l'empara d'aquesta.
 - c) La declaració de lesivitat d'una llicència o d'una ordre d'execució.
 - d) L'anul·lació administrativa d'una llicència o d'una ordre d'execució o la resolució administrativa dictada en execució d'una sentència que hagi declarat l'anul·lació.
 - e) L'acord d'enderrocament i de restauració del sòl a l'estat anterior a l'execució de les obres constitutives de la infracció.
 - f) La resolució que, per a finques hipotecàries determinades, constati que queden fora d'ordenació els edificis o les instal·lacions.
 - g) La resolució administrativa que acordi l'execució forçosa dels actes adoptats en virtut d'aquesta Llei.
 - h) Les resolucions que posin fi a un procediment de protecció de la legalitat urbanística.

Capítol II

Ordres de suspensió d'obres i de llicències. Restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat

Article 205

Ordres de suspensió d'obres i requeriments de legalització⁷⁹

1. L'administració que pertorqui ha d'incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística amb relació als actes d'edificació o d'ús del sòl i del subsòl que s'efectuen sense el títol administratiu que habilita per a dur-los a terme o sense la comunicació prèvia requerida, o els que no s'ajustin al contingut del títol administratiu atorgat o de la comunicació prèvia efectuada.
2. Si els actes a què fa referència l'apartat 1 estan en curs d'execució, l'òrgan competent n'ha d'ordenar la suspensió provisional, juntament amb l'acord d'incoació del procediment. L'ordre de suspensió s'ha de comunicar a les persones afectades perquè la compleixin immediatament i perquè, en el termini de quinze dies, puguin formular al·legacions i presentar els documents i les justificacions que estimin pertinents. L'òrgan competent ha de ratificar o revocar l'ordre de suspensió en el termini de quinze dies posteriors a la finalització del tràmit d'audiència; en el cas contrari, l'ordre resta automàticament sense efecte, sens perjudici que posteriorment es pugui dictar una nova ordre de suspensió provisional.
3. Si els actes a què fa referència l'apartat 1 ja s'han executat o se n'ha ratificat l'ordre de suspensió, l'òrgan competent ha de requerir la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos a comptar de la notificació, sol·liciti el títol administratiu que l'habiliti per a dur-los a terme, o efectui la comunicació requerida o, si s'escau, ajusti les obres o les actuacions al contingut del títol administratiu atorgat o de la comunicació prèvia efectuada, llevat que aquests actes siguin manifestament il·legalitzables.

Article 206

Restauració de la realitat física alterada⁸⁰

1. Un cop transcorregut el termini de dos mesos establert per l'article 205 sense que s'hagi sol·licitat el títol administratiu habilitant pertinent, sense que s'hagi efectuat la comunicació requerida o sense que s'hagin ajustat les obres o les actuacions al contingut d'aquests, l'òrgan competent, mitjançant la resolució del procediment de restauració, ha d'acordar l'enderrocament de les obres, a càrrec de la persona interessada, i ha d'impedir definitivament els usos a què podrien donar lloc. Ha de procedir de la mateixa manera si les obres o les actuacions són manifestament il·legals o si el títol administratiu habilitant es denega perquè el fet d'atorgar-lo seria contrari a les prescripcions de l'ordenament urbanístic.
2. Si, en el supòsit a què fa referència l'apartat 1, la persona interessada no executa les mesures de restauració acordades en el termini d'un mes, l'òrgan competent en pot ordenar l'execució forçosa.
3. En els supòsits d'execució subsidiària de les mesures de restauració acordades, l'ordre de restauració que es dicti habilita per a executar les obres de què es tracti, i en cap cas no és exigible sol·licitar llicència urbanística. Amb aquesta finalitat, l'autoritat que executi subsidiàriament l'ordre dictada ha d'elaborar i aprovar el projecte tècnic que permeti l'execució material de les obres a càrrec de la persona que hi està obligada.

Article 207

Prescripció de l'acció de restauració i de l'ordre de restauració⁸¹

⁷⁹ Article modificat per l'art. 67 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.

⁸⁰ Article modificat per l'art. 68 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.

⁸¹ Títol i article modificats per l'art. 69 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.

1. L'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu al cap de sis anys d'haver-se produït la vulneració de la legalitat urbanística o, si s'escau, del finiment de les actuacions il·lícites o el cessament de l'activitat il·lícita. Si aquestes actuacions tenen l'empara d'un títol administratiu il·lícit, l'acció de restauració prescriu al cap de sis anys d'haver-se produït la declaració de nul·litat o anul·labilitat pertinent, sia en via administrativa o sia per sentència judicial ferma.
2. Les ordres de restauració i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.
3. No obstant el que disposen els apartats 1 i 2, l'acció de restauració i l'ordre dictada de restauració no prescriuen mai amb relació a les vulneracions de la legalitat urbanística que es produeixen en terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a.

Article 208

Revisió de llicències i d'ordres d'execució

1. Les llicències i les ordres d'execució el contingut de les quals sigui contrari a les determinacions d'aquesta Llei, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals han d'ésser revisades seguint el procediment pertinent entre els que estan establerts per a la revisió dels actes en via administrativa.
2. El director o directora general d'Urbanisme pot instar la incoació dels expedients de revisió, mitjançant petició raonada efectuada a l'ajuntament, tant si es tracta d'actes nuls com si es tracta d'actes anul·lables.
3. Si les obres autoritzades estan en curs d'execució, l'òrgan competent per acordar la incoació de l'expedient de revisió ha de suspendre l'executivitat de l'acte administratiu i ordenar la paralització immediata de les obres iniciades a l'empara d'aquest acte.
4. L'ajuntament ha d'acordar, si és procedent, mitjançant el pertinent procediment de restauració de la realitat física alterada, l'enderrocament de les obres dutes a terme, sempre sens perjudici de les responsabilitats que siguin exigibles conformement al que disposa aquesta Llei.

Article 209

Efectes de la incoació d'expedients de revisió de llicències en la primera ocupació dels edificis i les construccions⁸²

1. La suspensió d'efectes de llicències atorgades i la incoació d'expedients de revisió administrativa impedeix la primera ocupació dels edificis i les construccions.
2. L'atorgament de cèdules d'habitabilitat per raó de la primera ocupació dels habitatges i el subministrament de serveis per a l'equipament dels edificis s'han d'ajustar al que estableix la legislació en matèria d'habitatge.

Article 210

Actes nuls⁸³

Les llicències, les ordres d'execució i els altres actes administratius de naturalesa urbanística que s'adoptin amb relació als terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, que infringeixen les determinacions d'aquesta llei, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals són nuls de ple dret.

Capítol III

Disciplina urbanística. Infraccions urbanístiques i sancions

Secció primera

Infraccions urbanístiques

Article 211

Classificació de les infraccions urbanístiques

1. Són infraccions urbanístiques totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta Llei.
2. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus, d'acord amb aquesta Llei i amb les especificacions reglamentàries pertinents per identificar-les correctament.

Article 212

Actuacions que vulnereu l'ordenament jurídic⁸⁴

1. La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic es produeix tant mitjançant actuacions sense llicència o sense ordre d'execució com mitjançant actuacions que no s'ajusten a les condicions d'aquests actes administratius.
2. La manca dels títols administratius concrets que, d'acord amb aquesta Llei, habiliten per dur a terme els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl, o l'acompliment d'aquestes actuacions vulnerant el contingut dels dits títols constitueix una infracció urbanística de caràcter molt greu, greu o lleu, segons que correspongui, en funció dels supòsits continguts en els articles 213, 214 i 215.

3. (Derogat)

Article 213

⁸² Títol i article modificats per l'art. 70 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.

⁸³ Article modificat per l'art. 71 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.

⁸⁴ Apartat 3 derogat per l'art. 72 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.

Infraccions urbanístiques molt greus⁸⁵

Són infraccions urbanístiques molt greus:

- a) Els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, d'ús del sòl i el subsòl i d'edificació contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duiguin a terme en terrenys que el planejament urbanístic classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, o en terrenys situats en qualsevol classe de sòl que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals o bé per a sistemes urbanístics locals d'espais lliures, sistema viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.
- b) La tala o l'abatiment d'arbres que comporti la desaparició d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic.
- c) La vulneració, en més d'un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius establerts pel planejament urbanístic relatiu a densitat d'habitatges, nombre d'establiments, sostre, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les finques o les parcel·les.
- d) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable objecte d'algun règim de protecció especial, en contra de les determinacions d'aquesta llei.
- e) La vulneració del règim d'usos i obres dels béns que el planejament urbanístic inclou en els catàlegs de béns protegits.

Article 214

Infraccions urbanístiques greus⁸⁶

Són infraccions urbanístiques greus:

- a) Els actes tipificats per l'article 213.a que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable altre que el que el planejament urbanístic classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, o en sòl urbanitzable no delimitat, o en terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics locals altres que els d'espais lliures, viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.
- b) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre urbanització, usos del sòl i del subsòl i parcel·lació urbanística.
- c) La vulneració, en més d'un 10% i fins a un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 213.c.
- d) L'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de seguretat.
- e) La tala o l'abatiment d'arbres integrants d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic que no comporti la desaparició d'aquests espais o arbredes.
- f) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable que no sigui objecte de cap règim de protecció especial, o bé en sòl urbanitzable no delimitat, en contra de les determinacions d'aquesta llei.
- g) Els supòsits tipificats per l'article 218.1.

Article 215

Infraccions urbanístiques lleus⁸⁷

Són infraccions urbanístiques lleus:

- a) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre règim d'indivisió de finques i sobre edificació.
- b) La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic en sòl no urbanitzable no subjecte a protecció especial i en sòl urbanitzable sense planejament parcial definitivament aprovat, en els supòsits següents:
Primer. En matèria d'ús del sòl i del subsòl, si l'actuació no comporta fer edificacions ni instal·lacions fixes.
Segon. En matèria d'edificació, si l'actuació consisteix en la construcció d'elements auxiliars o complementaris d'un ús o una edificació preexistents legalment implantats.
- c) La vulneració, fins a un 10%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 213.c.
- d) L'incompliment del deure de conservació dels terrenys, les urbanitzacions, les edificacions, els rètols i les instal·lacions en general en condicions de salubritat i decòrum públic.
- e) Els actes a què fan referència els articles 213 i 214 que siguin legalitzables i s'ajustin al que estableix l'article 216.
- f) Els actes de propaganda d'urbanitzacions, per mitjà d'anuncis, cartells, tanques publicitàries, fullets o cartes, per mitjans informàtics o per qualsevol altre sistema de divulgació o difusió que no expressin les dades referents a l'aprovació de l'instrument de planejament corresponent o que incloguin indicacions susceptibles d'induir els consumidors a error.
- g) La tala o l'abatiment d'arbres sense la llicència urbanística corresponent, si l'exigeixen el planejament urbanístic o les ordenances municipals.
- h) Els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl conformes a la legislació i el planejament urbanístics que es duiguin a terme sense el títol administratiu habilitant pertinent, sense efectuar la comunicació prèvia en substitució de la llicència urbanística requerida o sense ajustar-se al seu contingut.

Article 216

Infraccions urbanístiques lleus per legalització efectiva⁸⁸

⁸⁵ Article modificat per l'art. 73 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.

⁸⁶ Article modificat per l'art. 74 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.

⁸⁷ Article modificat per l'art. 75 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.

⁸⁸ Apartats 4 i 5 derogats per l'art. 76 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.

1. Els actes tipificats com a infraccions greus o molt greus pels articles 213 i 214 que siguin legalitzables constitueixen infracció urbanística lleu si, abans que recaigui la resolució sancionadora en el procediment corresponent, els presumptes infractors o infractores n'han instat en la forma deguda, davant l'administració competent, la legalització, i aquesta s'ha aprovat o autoritzat.

2. Als efectes del que determina l'apartat 1, la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística se suspèn un cop s'acredita davant l'instructor o instructora que s'ha presentat la sol·licitud de legalització, fins que aquesta sol·licitud es resolgui, amb interrupció dels terminis de caducitat i de prescripció.

3. Les divisions o les segregacions de terrenys que, en qualsevol classe de sòl, estiguin mancades de la declaració prèvia que la llicència de parcel·lació és innecessària, s'entén que queden legalitzades si es demana i s'obté la dita declaració.

4. (Derogat)

5. (Derogat)

Article 217

Restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada⁸⁹

S'aplica una reducció del 80% de la quantia de la sanció pertinent en el cas dels responsables de la comissió d'una infracció urbanística que, abans que la resolució per la qual finalitzi el procediment de protecció de la legalitat urbanística pertinent sigui ferma en via administrativa, restaurin voluntàriament la realitat física o jurídica a l'estat anterior a l'alteració, mitjançant les operacions materials i jurídiques pertinents. En el cas, que la restauració sigui només parcial, es modula la reducció en proporció al grau de restauració assolit.

Article 218

Operacions que tinguin per objecte la constitució d'elements privatis

1. La constitució d'un règim de propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o d'establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent, es tipifiquen com a infracció urbanística greu si s'efectuen en contra de les determinacions del planejament, o bé sense llicència urbanística prèvia, d'acord amb el que estableix l'article 187.2.r, o bé en contra de la llicència atorgada.

2. S'ha d'incorporar, a l'escriptura de les operacions a què fa referència l'apartat 1, un testimoniatge de la llicència urbanística en què consti expressament el nombre d'habitatges o d'establiments permesos. Per poder fer la inscripció ulterior en el Registre de la Propietat s'ha de complir aquest requisit.

Secció segona

Sancions

Article 219

Quantia de les sancions⁹⁰

1. Les infraccions urbanístiques tipificades per aquesta llei se sancionen amb les multes següents:

a) Les infraccions urbanístiques lleus, amb una multa de fins a 3.000 euros.

b) Les infraccions urbanístiques greus, amb una multa de fins a 150.000 euros.

c) Les infraccions urbanístiques molt greus, amb una multa de fins a 1.500.000 euros.

2. En qualsevol cas, les quanties de les multes fixades per l'apartat 1 s'han d'incrementar fins a la quantia del benefici obtingut pels infractors, si aquest fos superior.

Article 220

Graduació de les sancions

Per tal de graduar les sancions que s'han d'aplicar, a més dels criteris inclosos en els principis reguladors de la potestat sancionadora, cal atendre la gravetat amb què la infracció afecta els béns i els interessos protegits per l'ordenament urbanístic, la gravetat del risc creat, el grau de culpabilitat de cadascuna de les persones infractores, l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció i la viabilitat de la legalització de la infracció comesa.

Secció tercera

Persones responsables als efectes del règim sancionador

Article 221

Persones responsables als efectes del règim sancionador

1. Són persones responsables, als efectes del règim sancionador regulat per aquesta llei, totes les persones físiques o jurídiques que incorrin en infracció urbanística amb les conductes, les obres i les actuacions respectives o bé mitjançant l'incompliment de llurs obligacions o de les ordres de les quals siguin destinatàries.

2. A l'efecte de la responsabilitat per infracció urbanística, es consideren persones promotores els agents, les persones encarregades de la gestió o l'impuls de l'actuació, si no són les persones propietàries.

3. En les obres que s'executin sense llicència o amb inobservança de les clàusules d'aquesta, han d'ésser sancionats, amb les multes que determina aquesta llei, les persones propietàries, promotores, constructores, o empresàries de les obres i les persones tècniques directores de l'execució d'aquestes.

4. Els agents responsables es determinen d'acord amb les definicions emprades per la legislació sobre ordenació de l'edificació.

⁸⁹ Article modificat per l'art. 77 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.

⁹⁰ Article modificat per l'art. 78 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.

5. Les multes que s'imposin a subjectes diferents com a conseqüència d'una mateixa infracció tenen entre elles caràcter independent, llevat del supòsit en què l'obligació prevista legalment correspongui a diverses persones conjuntament, les quals han de respondre solidàriament de les infraccions que cometin i de les sancions que se'ls imposin.

Secció quarta
Competències

Article 222

Òrgans competents per a resoldre en els procediments sancionadors⁹¹

1. En el supòsit que la potestat de protecció de la legalitat urbanística sigui exercida per l'administració municipal, els òrgans competents per a resoldre en els procediments sancionadors són els següents:

a) L'alcalde o alcaldessa, en el cas d'infraccions lleus i greus.

b) El ple de l'ajuntament, en el cas d'infraccions molt greus.

2. En el supòsit que la potestat de protecció de la legalitat urbanística sigui exercida pels òrgans del departament competent en matèria d'urbanisme, tenen competència per a resoldre sobre el procediment sancionador:

a) El director o directora general competent en matèria d'urbanisme, en el cas que la multa proposada sigui inferior a 600.000 euros.

b) El conseller o consellera del departament competent en matèria d'urbanisme, en el cas que la multa proposada sigui igual o superior a 600.000 euros.

3. Els òrgans competents per a resoldre sobre els procediments sancionadors també ho són per a ordenar en el mateix procediment les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat. Si les mesures de restauració s'adopten en procediments altres que els procediments sancionadors, els òrgans competents per a ordenar-les són l'alcalde o alcaldessa, si l'administració municipal exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística, i el director o directora general competent en matèria d'urbanisme, si l'Administració de la Generalitat exerceix aquesta potestat.

Article 223

Vinculació de les multes imposades als patrimonis públics de sòl i d'habitatge⁹²

Les administracions han de destinar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge respecte dels ingressos obtinguts de les multes que imposin en l'exercici de la potestat sancionadora que estableix aquesta llei.

Article 224

Infraccions connexes

1. En el cas que sobre un mateix subjecte s'instrueixi un expedient sancionador per més d'una infracció entre les quals hi hagi connexió de causa i efecte, se li ha d'imposar la sanció que correspongui a la infracció comesa més greu, per a la graduació de la qual s'ha de tenir en compte el resultat final perseguit i el dany causat.

2. S'han d'imposar a les persones responsables, en els supòsits de concurrència de dues o més infraccions urbanístiques altres que els que regula l'apartat 1, les multes corresponents a cadascuna de les infraccions comeses, si bé mitjançant un únic expedient de protecció de la legalitat urbanística. En aquest cas, l'òrgan competent per imposar les multes és el que té atribuïda la competència per imposar la sanció de més quantia.

3. Correspon al *Departament de Política Territorial i Obres Públiques*, en els mateixos supòsits que regula l'apartat 2, quan aquest departament exerceix la protecció de la legalitat urbanística i concorren infraccions greus o molt greus amb d'altres de lleus, la instrucció de l'expedient que les engloba, amb la corresponent adopció, si escau, de mesures provisionals, la imposició de totes les multes i l'adopció de les mesures de restauració i de determinació de danys i perjudicis. L'òrgan competent per imposar les sancions i adoptar aquestes darreres mesures és el que té atribuïda la competència per imposar la sanció de més quantia.

Article 225

Multes coercitives per incompliment de les resolucions de restauració i d'altres acords

1. Un cop finit el termini determinat perquè la persona interessada porti a terme les actuacions de restauració del subsòl, del sòl o del vol a l'estat anterior a la comissió de la infracció, si aquestes actuacions no s'han portat a terme, l'administració competent ha d'optar, en el termini màxim d'un mes, entre l'execució subsidiària o l'atorgament d'un nou termini perquè la persona inculpada faci les actuacions que calguin, i així successivament, i pot imposar multes coercitives per l'incompliment dels terminis fixats per una quantia de 300 a 3.000 euros.

2. Es poden imposar multes coercitives, en els termes fixats per l'apartat 1, en els supòsits següents:

a) Incompliment d'ordres d'execució urbanística.

b) Incompliment d'ordres de suspensió d'actes de parcel·lació, d'urbanització, d'ús del sòl i d'edificació.

c) Incompliment de qualsevol mesura cautelar acordada en matèria de protecció de la legalitat urbanística.

Article 226

Actuacions constitutives d'infracció a l'empara de llicència o d'ordre d'execució

1. Si les activitats constitutives d'infracció urbanística es fan a l'empara d'una llicència o d'una ordre d'execució i d'acord amb les seves determinacions, no es pot imposar cap sanció mentre no s'anul·li l'acte administratiu que les autoritza. El procediment d'anul·lació interromp el termini de prescripció de la infracció comesa.

⁹¹ Títol i article modificats per l'art. 79 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.

⁹² Títol i article modificats per l'art. 80 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.

2. Si l'anul·lació d'una llicència és conseqüència de l'anul·lació de l'instrument de planejament corresponent, no s'ha d'imposar cap sanció a les persones que actuïn a l'empara de la dita llicència.

Article 227

Prescripció d'infraccions i de sancions urbanístiques⁹³

1. Les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus prescriuen al cap de quatre anys i les lleus prescriuen al cap de dos anys.
2. El termini de prescripció fixat per l'apartat 1 comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què es persisteixi d'una manera continuada en la conducta constitutiva d'infracció o en els casos en què el fet únic constitutiu d'infracció es prolongui en el temps. En aquests casos el termini de prescripció es computa a partir del finiment o el cessament de l'activitat il·lícita.
3. Les sancions imposades per la comissió d'infraccions urbanístiques prescriuen al cap de tres anys si són molt greus, al cap de dos anys si són greus i al cap d'un any si són lleus.
4. No obstant el que disposen els apartats 1, 2 i 3, les infraccions urbanístiques comeses en terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, no prescriuen, com tampoc no prescriuen les sancions imposades per les infraccions urbanístiques comeses en els terrenys així qualificats o classificats.
5. En els supòsits regulats per l'article 216.1, els terminis de prescripció de la infracció i les regles de competència aplicables són els corresponents a la gravetat de la infracció originària.

Disposicions addicionals

Primera

Situacions bàsiques de sòl

A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i també amb la finalitat de determinar les actuacions de transformació urbanística de què són susceptibles els terrenys, com també els drets i els deures dels seus i seves titulars, s'entén que:

1. Estan en la situació bàsica de sòl rural:

a) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1.

b) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbanitzable o que tenen aquesta condició en virtut de la disposició transitòria segona.2. Aquests terrenys mantenen la situació de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització.

c) Els terrenys que no tenen el caràcter de sòl urbanitzat.

2. Estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en tot cas:

a) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat que reuneixin els requisits que estableix l'article 30 o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1 per reunir els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1

b) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat que reuneixin els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1, i també els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat en virtut de la disposició transitòria segona.1 o d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1, per reunir els esmentats serveis urbanístics bàsics.

Segona

Actuacions de transformació urbanística⁹⁴

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística. Tampoc no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística, aquelles que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic la qual, per la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la

⁹³ Article modificat per l'art. 81 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.

⁹⁴ Apartat 4 modificat per l'art. 82 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.

correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.

Tercera

Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la Llei estatal de sòl⁹⁵

A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny :

1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 37.1.

2. En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà.

Quarta

Àrees residencials estratègiques

1. L'Administració de la Generalitat, a través del *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* i del *Departament de Medi Ambient i Habitatge*, en el marc de llurs respectives competències en matèria de planificació territorial i urbanística i d'habitatge, ha d'impulsar l'elaboració, aprovació i execució dels instruments previstos a l'article 157.

2. Els plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar, si s'escau, després del primer quadrienni, a comptar a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 1/2007, només es poden aprovar a partir de les previsions establertes en el Pla territorial sectorial d'habitatge i en concordança amb els plans territorials parcials i els plans directors territorials o urbanístics vigents.

Cinquena⁹⁶

(Derogada)

Sisena⁹⁷

(Derogada)

Setena

Compliment de les obligacions de publicitat per mitjans telemàtics

1. L'Administració de la Generalitat i els ajuntaments tenen l'obligació de garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament a partir de l'1 de juliol de 2007 i dels instruments de planejament general vigents, amb independència de la data en què aquests hagin estat aprovats. Aquest accés, en els municipis de menys de 5.000 habitants que no disposin dels mitjans tècnics necessaris, es pot fer efectiu a través de la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

2. L'accés telemàtic a la resta d'instruments de planejament municipal vigents es farà efectiu progressivament, en funció dels mitjans tècnics, econòmics i organitzatius de què es disposi.

Vuitena

Municipis sense pla d'ordenació urbanística municipal⁹⁸

Els municipis que es regeixen per unes normes de planejament urbanístic dictades pel departament competent en matèria d'urbanisme per a suplir transitòriament l'absència de planejament urbanístic general municipal tenen el termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor d'aquestes normes per a elaborar i tramitar un pla

⁹⁵ Apartat 2 modificat per l'art. 83 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.

⁹⁶ Disposició derogada per la disposició derogatòria 1.d de la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

⁹⁷ Disposició addicional derogada per l'art. 84 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.

⁹⁸ Títol i disposició addicional modificada per l'art. 85 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'ordenació urbanística municipal. En el cas que dins aquest termini el municipi no hagi aprovat provisionalment el pla d'ordenació urbanística municipal, correspon al departament competent en matèria d'urbanisme de completar la tramitació per a atorgar vigència indefinida a les dites normes.

Novena

Formulació de programes d'actuació urbanística municipal en municipis compresos en l'àmbit d'un planejament general plurimunicipal

Els municipis compresos en l'àmbit territorial d'un planejament general plurimunicipal aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 poden formular i tramitar llur propi programa d'actuació urbanística municipal, l'aprovació definitiva del qual correspon a l'òrgan que estableixen, segons que correspongui, els articles 79 i 80.

Desena

Ampliació dels terminis de tramitació

Els terminis per a la tramitació i la resolució definitiva de les figures de planejament urbanístic i de gestió urbanística establerts per aquesta Llei s'amplien en un mes, en cas que coincideixin totalment o parcialment amb el mes d'agost.

Onzena

Planejament urbanístic i legislació sectorial

1. El planejament urbanístic ha de tenir en compte les determinacions que conté la legislació sectorial en relació amb el territori i que, en conseqüència, limiten, condicionen o impedeixen la urbanització, l'edificació, la utilització i la divisió o la segregació de finques.

2. Les administracions amb competències sectorials participen en els procediments de planejament urbanístic en la forma que determina aquesta Llei i el seu desenvolupament reglamentari. Correspon als òrgans o als departaments que tenen la respectiva competència sectorial de vetllar per l'adequació del planejament urbanístic a les determinacions de la legislació sectorial, mitjançant l'emissió dels informes preceptius, llur representació en els òrgans col·legiats amb competència urbanística i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.

Dotzena

Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial⁹⁹

Correspon al conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**, a iniciativa de les persones titulars del departament corresponent, d'adoptar les mesures preventives establertes per la legislació sectorial que comportin l'aplicació en un determinat àmbit d'un règim de sòl diferent de l'atribuït pel planejament urbanístic. Si el conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** dissenteix de la dita iniciativa, correspon al Govern de decidir si és procedent o no adoptar la mesura proposada i, si escau, d'adoptar-la.

Tretzena

Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti.

2. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures d'ordenació urbanística al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui llur vinculació jurídica amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per la figura d'ordenació urbanística de què es tracti.

3. La contractació de persones professionals liberals per acomplir les tasques a què es refereix l'apartat 1, si correspon a un ens, entitat o organisme que formi part del sector públic, se sotmet a la legislació sobre contractes del sector públic, com també en aquells altres supòsits que preveu aquesta legislació.

Catorzena

Terminis per a la intervenció del Síndic de Greuges

El termini que l'article 36 de la Llei 24/2009, de 23 de desembre, del Síndic de Greuges, estableix per a la intervenció del Síndic de Greuges en qüestions urbanístiques s'ha d'entendre adaptat als terminis que estableix la Llei present per a la prescripció de les infraccions i de l'acció de restauració, d'acord amb la disposició modificativa tercera de la Llei 24/2009 esmentada.

Quinzena

Support al planejament municipal

El Govern ha d'aprovar, amb caràcter anual, un programa específic de subvencions a les corporacions locals per a la formulació de plans d'ordenació urbanística municipal, programes d'actuació urbanística municipal i plans derivats d'iniciativa pública, per tal de fomentar l'adaptació dels municipis a la nova legislació i de garantir-ne l'aplicació.

Setzena

Règim especial del municipi de Barcelona

⁹⁹ Substituïdes referències d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

L'Ajuntament de Barcelona i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona tenen les competències urbanístiques que els atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, les quals prevalen sobre les que determina aquesta Llei.

Dissetena
Règim especial dera Val d'Aran

Les determinacions d'aquesta Llei s'entenen sens perjudici del règim especial dera Val d'Aran.

Divuitena
Incorporació de la perspectiva de gènere

El *Departament de Política Territorial i Obres Públiques* ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta Llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

Disposicions transitòries

Primera
Planejament general no adaptat

A l'efecte de l'aplicació del règim transitori d'aquesta Llei, s'entén que el planejament general no està adaptat a les determinacions d'aquesta Llei quan en la matèria concreta que és objecte de cada disposició transitòria, l'esmentat planejament no s'ajusta al contingut normatiu de l'articulat.

Segona
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.

Tercera

Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit¹⁰⁰

1. El planejament urbanístic general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'hi ha d'adaptar quan, en virtut de les previsions pròpies, o bé anticipadament, en els supòsits regulats per l'article 95, es faci la revisió del dit planejament o del programa d'actuació urbanística corresponent.

2. Des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no obstant el que disposa l'apartat 1, els ajuntaments poden formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir les reserves que estableix l'article 57.3.

3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

¹⁰⁰ Apartat 3.a modificat per l'art. 86 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, i apartat 5 derogat per la disposició derogatòria 1.d de la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres. En els apartats 2 i 3 s'ha suprimit la referència que s'efectuava a la disposició addicional cinquena, d'acord amb allò establert a la disposició addicional tercera.2.c de la Llei 3/2012.

a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

b) En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les modificacions i revisions d'aquests que no hagin estat resolts definitivament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei han d'incorporar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública que resulten de l'article 57.3 i de l'apartat 3 d'aquesta disposició transitòria, en els supòsits que aquests preceptes estableixen.

5. (Derogat)

Quarta

Règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit

En tots els aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, el règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit és el següent:

a) Els projectes de planejament urbanístic general que estiguessin en tramitació en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 s'han d'adaptar a les determinacions de la present Llei si, en la data de la dita entrada en vigor, encara no havia estat lliurat l'expedient complet a l'òrgan competent per acordar-ne l'aprovació definitiva.

b) Les modificacions de les delimitacions de sòl urbà i del planejament urbanístic general es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa vigent en el moment de la seva aprovació inicial. Les modificacions de les delimitacions de sòl urbà i del planejament urbanístic general aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen per les determinacions que estableix la present Llei per als plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions.

c) Les modificacions del planejament general plurimunicipal aprovat definitivament d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 que no estiguin aprovades inicialment en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sempre que afectin més d'un terme municipal, es tramiten segons el que acordin els ajuntaments afectats; si no hi ha acord, es tramiten segons el que estableix l'article 85.2.

Cinquena

Supòsits d'absència de planejament general

1. En els supòsits d'absència de planejament general, el sòl es classifica en sòl urbà i no urbanitzable. El sòl urbà comprèn els nuclis de població existents que tenen els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27.1 o que s'integren en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

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

Sisena

Figures de planejament derivat i instruments de gestió

1. En tots els aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa aplicable en la data de la seva aprovació inicial. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen per les determinacions formals i substantives que estableix aquesta Llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

3. Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9.

Setena

Règim aplicable als instruments urbanístics en tràmit en matèria de cessió de sòl amb aprofitament

1. La cessió a l'Administració actuant del sòl amb aprofitament lliure de càrregues d'urbanització s'aplica als instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

2. Els deures de cessió de sòl amb aprofitament que estableixen els articles 43.1.b, c i d, 45.1.a, segon i tercer, i 99.3 d'aquesta Llei s'apliquen a les modificacions del planejament urbanístic general que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009.

Vuitena

Altres règims aplicables als instruments de planejament urbanístic en tràmit¹⁰¹

1. L'exigència d'exposar, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, el document a què fa referència la lletra a de l'article 8.5, s'aplica a les convocatòries d'informació pública acordades a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 1/2007.

2. La regulació que estableixen els apartats 4 i 5 de l'article 57 amb relació al sostre residencial de nova implantació i el sistema d'habitatge dotacional públic, respectivament, és aplicable als instruments de planejament urbanístic aprovats d'acord amb la Llei 10/2004 o amb la normativa posterior.

3. L'informe de sostenibilitat econòmica a què fan referència els articles 59.3.d, 61.1.d i 66.1.d, s'aplica a les modificacions de planejament general aprovades inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

4. (Derogat)

5. Els supòsits de valoració negativa de l'article 97.2 s'apliquen a les modificacions del planejament urbanístic general que no hagin estat resoltes definitivament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

6. Les especificacions a incloure en la documentació de les modificacions de planejament urbanístic general d'acord amb l'article 99.1 s'apliquen a les modificacions aprovades inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009. Les modificacions de planejament urbanístic general aprovades inicialment entre l'1 de juliol de 2007 i el 31 de desembre de 2009, han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.

Novena

Atribució de competències d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a determinats municipis¹⁰²

1. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, o posteriorment, tenien un pla general d'ordenació urbana, i estaven en la primera etapa quadriennal del programa d'actuació d'aquest pla general, i que la persona titular de la conselleria **competent en matèria d'urbanisme** els ha reconegut la competència d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 81.1, d'acord amb el règim transitori establert per la Llei 10/2004, l'exerceixen per aquells plans que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del dit programa d'actuació.

2. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 tenien un pla d'ordenació urbanística municipal poden aprovar definitivament, complint prèviament el tràmit que regula l'article 87.1, els plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 81, sempre que en la data d'entrada en vigor de la Llei 10/2004 no estiguessin aprovats provisionalment.

Desena

Publicació de les normes urbanístiques d'instruments de planejament aprovats entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985 i la de la Llei 2/2002 o d'instruments en tràmit que no han estat publicades

1. Les normes urbanístiques de les figures de planejament aprovades definitivament per l'Administració de la Generalitat entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i la de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no hagin estat encara publicades en el Butlletí Oficial de la província, o en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en compliment de l'obligació que té l'Administració de la Generalitat de publicar-les d'acord amb la disposició addicional segona de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el cas que hagin d'ésser objecte de modificació o de tramitació d'instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió urbanística, han d'ésser publicades amb motiu de la tramitació d'aquests instruments urbanístics. A aquest efecte, als expedients de modificació s'ha d'acompanyar el text refós complet de la normativa aplicable, que ha d'ésser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, conjuntament amb l'acord d'aprovació definitiva de la modificació. Aquesta exigència és aplicable també als expedients de modificació en tràmit que encara no hagin estat aprovats definitivament.

2. Abans d'acordar l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic derivat i de gestió urbanística s'han de publicar les normes urbanístiques de l'instrument o els instruments de planejament que desenvolupin. L'ajuntament, sempre que les normes urbanístiques no hagin estat modificades posteriorment, les pot publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, prenent com a base el document diligenciat d'aprovació definitiva. Altrament, l'ajuntament ha d'elaborar un text articulat que refongui aquestes modificacions i l'ha de trametre a l'Administració de la Generalitat per tal que sigui verificat per l'òrgan que va aprovar definitivament l'expedient, el qual n'ha d'ordenar la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Abans d'acordar l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic derivat i de gestió urbanística que estiguessin en tràmit en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, s'han de publicar les normes urbanístiques de l'instrument o els instruments de planejament que desenvolupin si no han estat publicades abans.

4. Els ajuntaments, sens perjudici del que estableixen els apartats 1, 2 i 3, poden publicar en tot moment en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya les normes urbanístiques d'instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament durant el període a què fa referència l'apartat 1, sempre que no s'hagin de refondre com a conseqüència de modificacions posteriors.

5. Els edictes de publicació de les normes urbanístiques a què fan referència els apartats de l'1 al 4 han d'identificar els acords d'aprovació definitiva d'aquestes normes i el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en què aquests acords han estat publicats.

6. La manca de publicació prèvia de les normes urbanístiques dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament per l'Administració de la Generalitat abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 no és motiu de nul·litat de ple dret de les disposicions i els actes d'aplicació que s'hagin dictat a l'empara de llur aprovació definitiva, sempre que s'hagi publicat l'anunci de l'aprovació dels esmentats instruments. La publicació en el DOGC de les normes urbanístiques dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 valida la tramitació i l'aprovació de les disposicions i els actes d'aplicació que s'hagin dictat a l'empara de llur

¹⁰¹ Apartat derogat per l'art. 87 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.

¹⁰² Substituída referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

aprovació definitiva i els dóna eficàcia plena des de la data de publicació en el DOGC de l'anunci de l'aprovació definitiva dels esmentats instruments

7. El cost de la publicació de la normativa dels plans aprovats definitivament per l'Administració de la Generalitat que, en virtut de les determinacions d'aquesta disposició, efectuin els ajuntaments és a càrrec de l'Administració de la Generalitat.

Onzena Estudis de detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Dotzena Convenis urbanístics

Els convenis urbanístics es regeixen per la normativa aplicable en el moment de la seva aprovació.

Tretzena Sistemes i modalitats d'actuació urbanística

1. Les determinacions d'aquesta Llei sobre sistemes i modalitats d'actuació urbanística són aplicables als àmbits d'actuació per als quals, en el moment d'entrada en vigor de la Llei 10/2004, encara no s'havien presentat a tràmit davant l'administració competent els corresponents projectes de compensació, reparcel·lació o taxació conjunta. A aquests efectes, quan el sistema d'actuació previst és el de compensació, és aplicable el règim propi del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mentre que, quan el sistema d'actuació és el de cooperació, és aplicable la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació. Això no obstant, en el cas del sistema de compensació, els estatuts i les bases d'actuació aprovades definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 únicament s'hauran d'adaptar a aquesta Llei quan sigui necessari d'acord amb les determinacions del corresponent projecte de reparcel·lació.

2. Les determinacions d'aquesta Llei sobre sistemes i modalitats d'actuació urbanística són aplicables quan s'acordi la substitució d'un sistema d'actuació, fins i tot en el cas en què s'hagi aprovat definitivament el corresponent projecte de compensació, reparcel·lació o taxació conjunta. La substitució s'ha de dur a terme pel procediment que estableix l'article 119 i d'acord amb el que estableix l'article 121.3, amb notificació individual, en tots els casos, a les persones propietàries afectades.

3. Les determinacions sobre la modalitat de compensació per concertació en el sistema de reparcel·lació que estableix aquesta Llei són aplicables als àmbits d'actuació urbanística que tinguin concretada aquesta modalitat, si en el moment d'entrada en vigor de la Llei 10/2004 no s'havia aprovat el conveni a què feia referència l'article 132 de la Llei 2/2002, en la seva redacció anterior a la Llei 10/2004.

4. Resten subjectes a la regulació d'aquesta Llei els sectors d'urbanització prioritària que es delimitin a partir del moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

5. En els àmbits d'actuació urbanística en què, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, concorren les circumstàncies d'haver d'executar obres d'urbanització o bé d'haver-les d'adequar a la normativa sectorial vigent i d'estar la junta de conservació inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la *Direcció General d'Urbanisme*, la dita junta, en el termini de cinc anys, pot formular un projecte de reparcel·lació econòmica simultàniament amb la modificació dels estatuts, de tal manera que la junta passi a ésser de compensació i de conservació i el seu objecte i les seves facultats comprenguin també l'execució o l'adequació de les obres d'urbanització, fins al lliurament reglamentari d'aquestes obres.

Catorzena Sol·licituds d'autorització d'usos i obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals¹⁰³

Els expedients de sol·licitud d'autorització d'usos i obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals es tramiten i s'aproven d'acord amb la normativa urbanística aplicable en el moment en què van tenir entrada en l'ajuntament, però no se'n pot denegar l'aprovació d'acord amb aquesta normativa si els usos i les obres dels quals es tracta són conformes a la normativa urbanística vigent en el moment de resoldre els procediments instats. Els deures dels propietaris a què fa referència l'article 47.7 són aplicables a totes les sol·licituds d'autorització.

Quinzena Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable¹⁰⁴

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

¹⁰³ Disposició transitòria modificada per l'art. 88 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.

¹⁰⁴ Títol i disposició transitòria modificats per l'art. 89 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.

2. Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 50.

3. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades, poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat. També poden ésser objecte d'obres d'ampliació si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4.

Setzena

Expedients de protecció de la legalitat urbanística

1. Els procediments de suspensió d'obres, els sancionadors i els de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat es regeixen per la normativa aplicable en el moment de la incoació del procediment,
2. Les infraccions urbanístiques es regeixen pel règim sancionador aplicable en el moment de la seva comissió.

Dissetena

Règim d'altres procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei

Els procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per la normativa anterior en tot el que no sigui objecte de regulació transitòria específica.

Divuitena

Disposicions aplicables fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme¹⁰⁵

Fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol, a aquesta llei:

a) S'apliquen les disposicions reglamentàries vigents en tot allò que no s'hi oposi, no la contradigui ni hi resulti incompatible.

b) La integració del procés d'avaluació ambiental en els procediments d'elaboració i aprovació dels plans urbanístics es continua regint per l'article 115 del Reglament, tenint en compte, amb efectes exclusivament supletoris, el compliment dels aspectes següents:

Primer. L'avanç dels plans urbanístics subjectes a avaluació ambiental s'ha de trametre al departament o departaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient.

Segon. L'òrgan ambiental ha de fer les consultes sobre l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i la notificació al promotor del document de referència, en el termini de dos mesos.

Tercer. La direcció general competent en matèria d'urbanisme, en el cas de plans tramitats pels ens locals, ha de lliurar a l'òrgan ambiental, en el termini d'un mes a comptar de la recepció de l'avanç del pla, un informe urbanístic i territorial que inclogui la valoració de l'adequació de l'avanç del pla a la legislació urbanística vigent, a les directrius del planejament territorial i als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest informe s'ha d'incorporar com a annex al document de referència.

Quart. Abans de l'aprovació provisional o definitiva, segons correspongui, s'ha de lliurar al departament o departaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient la proposta de memòria ambiental, juntament amb una còpia de la proposta de pla que es preveu sotmetre a l'aprovació provisional o definitiva.

Cinquè. En el termini de tres mesos a comptar de la recepció de la proposta de memòria ambiental, el departament o departaments competents en matèria de medi ambient i d'urbanisme han de trametre la resolució de l'òrgan ambiental sobre la memòria ambiental i, en el cas de plans tramitats pels ens locals, un informe urbanístic i territorial sobre els aspectes del pla relatius a qüestions de legalitat i a qüestions d'oportunitat d'interès supramunicipal, per tal que puguin ésser considerats en l'acord d'aprovació subsegüent. En els casos de plans especials urbanístics, de plans de millora urbana i de plans parcials urbanístics a què fa referència l'article 81.1, aquest informe compleix les funcions que estableix l'article 87.1 i té els seus mateixos efectes.

Disposicions finals

Primera

Autorització per modificar i establir determinades reserves i previsions¹⁰⁶

El Govern, si les circumstàncies ho aconsellen, pot modificar per decret, amb el dictamen previ de la Comissió Jurídica Assessora, les quanties de les reserves i les previsions a què fan referència els articles 43, 58.1.f i 65.3 i 4. Aquestes quanties solament es poden disminuir, amb el dictamen favorable previ de la Comissió Jurídica Assessora, si ho exigeixen circumstàncies excepcionals. Igualment, el Govern pot establir altres reserves i previsions de naturalesa

¹⁰⁵ Títol i disposició transitòria modificats per l'art. 90 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.

¹⁰⁶ Substituída referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

anàloga a proposta del conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme** o, si escau, del conseller o consellera d'aquest Departament i del conseller o consellera competent per raó de la matèria.

Segona

Autorització per regular les reserves aplicables al sòl urbà

S'autoritza el Govern per establir per decret els criteris d'acord amb els quals el planejament urbanístic general municipal ha de fixar la quantia mínima de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà, o bé per determinar la dita quantia directament, segons les circumstàncies urbanístiques de les poblacions afectades. Mentre no s'aprovi aquest decret, les quanties mínimes de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà es fixen directament en els plans d'ordenació urbanística municipal i en els programes d'actuació urbanística municipal.

Tercera

Autorització per modificar les reserves per a habitatges assequibles i de protecció pública

S'autoritza el Govern per modificar el percentatge de la reserva fixada per l'article 57.3 amb caràcter diferencial per a àmbits homogenis, i també per modificar la densitat determinada per la disposició transitòria tercera.3.a

Quarta

Autorització per regular l'obligació de conservació de la urbanització, el règim de les entitats urbanístiques col·laboradores i l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats

1. S'autoritza el Govern per regular per decret les condicions, els requisits i els terminis sota el compliment dels quals el planejament urbanístic pot imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, més enllà de la recepció definitiva d'aquestes per l'administració o, si s'escau, per determinar-la directament, per a tot el territori de Catalunya o per a una part d'aquest. Mentre no s'aprovi la dita regulació, el planejament pot establir aquesta obligació, per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.

2. S'autoritza el Govern per regular per decret el règim organitzatiu específic de les entitats urbanístiques col·laboradores, llurs funcions i atribucions i els drets i deures de llurs persones membres, i també l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats.

Cinquena

Autorització per a regular la incorporació de les noves tecnologies i per a dictar altres disposicions reglamentàries per a facilitar l'aprovació i la divulgació dels instruments urbanístics¹⁰⁷

1. Correspon al Govern de regular per decret les matèries següents:

a) La incorporació de les noves tecnologies electròniques, telemàtiques i informàtiques, entre altres, a la tramitació dels instruments urbanístics.

b) La incorporació obligatòria de les noves tecnologies de la comunicació i del transport, i de totes les altres tecnologies vinculades a la qualitat de vida i a la sostenibilitat ambiental urbanes, al conjunt de les obres d'urbanització que s'estableixin i s'executin al servei dels assentaments humans.

2. Per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme es poden dictar disposicions reglamentàries amb relació a:

a) L'homologació de la documentació integrant dels instruments de planejament i d'execució urbanístics.

b) Els requeriments tècnics a què s'ha de subjectar la presentació al departament competent en matèria d'urbanisme de la documentació dels instruments urbanístics per a mantenir el sistema d'informació urbanística integrada de Catalunya i per a facilitar-ne la divulgació telemàtica.

c) Els criteris que han de complir els instruments urbanístics per a concretar-ne les determinacions i per a precisar i unificar l'aplicació de conceptes normatius.

d) Els criteris que cal seguir en la tramitació i l'aprovació d'instruments urbanístics i en l'autorització d'usos i obres en sòl no urbanitzable i d'usos i obres provisionals.

e) Els criteris interpretatius d'aplicació de la legislació urbanística.

Sisena

Autorització per adaptar la quantia de les multes¹⁰⁸

S'autoritza el Govern per adaptar per decret, a proposta del conseller o consellera **competent en matèria d'urbanisme**, la quantia de les multes establertes pels articles 219 i 225 a l'evolució de les circumstàncies socioeconòmiques, en funció de l'índex general de preus de consum publicat per l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Setena

Autorització per regular, amb caràcter supletori, la participació ciutadana en l'elaboració del planejament urbanístic general municipal

S'autoritza el Govern, d'acord amb el que estableix la disposició final tercera del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, per regular, amb caràcter supletori, si manquen les disposicions reglamentàries de les corporacions locals, el desplegament dels aspectes relatius a la participació ciutadana en l'elaboració dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels programes d'actuació urbanística municipal.

¹⁰⁷ Títol i disposició final modificats per l'art. 91 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.

¹⁰⁸ Substituïda referència d'acord amb la disposició addicional tercera.1 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.

Vuitena

Autorització per modificar les comissions territorials d'urbanisme i la composició de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*

El Govern pot modificar, per decret, el nombre i l'abast territorial de les comissions territorials d'urbanisme, i també la composició d'aquestes comissions i de la *Comissió d'Urbanisme de Catalunya*.

(10.209.124)

Annex I

Preàmbul, disposicions addicionals, disposicions transitòries, disposició derogatòria i disposicions finals 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

(DOGC núm. 6077, de 29.2.2012)

Preàmbul

I

La Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, va comportar al seu moment un pas important en la voluntat de donar resposta a les noves necessitats econòmiques i socials del país, apostant clarament per un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Un altre dels objectius de la Llei 2/2002 fou el d'efectuar una simplificació dels procediments urbanístics, per a propiciar-ne la celeritat i l'eficàcia. Els principis que van inspirar l'esmentada Llei 2/2002, i que, essencialment, s'han mantingut en les reformes legislatives posteriors fins al text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, continuen avui essent plenament vàlids i vigents. La modificació que ara es planteja, doncs, no comporta un canvi conceptual, sinó, bàsicament, un canvi instrumental i tècnic que cal considerar en el context de mesures legislatives impulsades darrerament en altres àmbits de l'activitat de l'Administració de Catalunya, d'acord amb els objectius definits en el Pla de Govern 2011-2014, d'agilitat i de reestructuració de l'Administració, de simplificació de la regulació administrativa i de promoció de l'activitat econòmica. En aquest context, es detecten alguns aspectes del text refós de la Llei d'urbanisme que són susceptibles de millora. D'altra banda, l'experiència acumulada en l'aplicació de la norma palesa la conveniència d'ajustar alguns aspectes concrets que a la pràctica no resulten prou adequats per a ordenar determinades realitats, que no són prou eficients per al compliment de les finalitats preteses o que generen dubtes que convé aclarir.

Amb aquests objectius, i a l'empara de la competència exclusiva en matèria d'urbanisme que l'article 149.5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya atribueix a la Generalitat, es planteja aquesta modificació, que introdueix en el text refós de la Llei d'urbanisme els canvis que es requereixen per a aplicar les reformes preteses i mantenir la coherència interna de la Llei.

II

Aquesta llei s'estructura en noranta-un articles, vuit disposicions addicionals, tres disposicions transitòries, una disposició derogatòria i quatre disposicions finals.

En matèria de planejament urbanístic, la reforma concentra en la legislació urbanística tota la regulació del procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics, actualment dividida entre aquesta legislació i la legislació ambiental, amb les dificultats consegüents d'unificació global que això representa. Aquesta llei preserva, en l'aspecte legal, l'obligació de sol·licitar un informe urbanístic i territorial en la fase d'avanç del pla, manté en rang reglamentari la regulació concreta de la integració del procés d'avaluació ambiental en el procediment urbanístic i, mentre no es produeixi l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme que detalli el procés complet, estableix l'exigència d'emetre un nou informe urbanístic i territorial en la fase de valoració de la memòria ambiental, que ha de versar sobre els aspectes del pla relatiu a qüestions de legalitat i d'oportunitat d'interès supramunicipal, amb la finalitat que puguin ésser considerats en el subsegüent acord d'aprovació, i, d'aquesta manera, contribuir a agilitar la posterior fase d'aprovació definitiva del pla.

D'altra banda, amb la modificació s'estableixen mecanismes més àgils per a la transformació urbanística del sòl amb la finalitat de facilitar l'execució de sectors que es vulguin desenvolupar d'una manera immediata, preveient que el pla d'ordenació urbanística municipal pugui establir-ne l'ordenació detallada amb el nivell i la documentació propis d'un pla parcial urbanístic sense necessitat de tramitar un pla parcial per a desenvolupar el sector. En aquesta línia, es disposa també que, mitjançant la formulació de plans directors urbanístics promoguts per la Generalitat, es puguin delimitar sectors d'interès supramunicipal i ordenar-los detalladament per a implantar-hi activitats d'especial rellevància social o econòmica, per a situar en els àmbits d'interès territorial definits en el planejament territorial, en coherència amb les seves normes. Efectivament, els plans territorials aprovats defineixen àmbits que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir un paper estratègic en l'estructuració territorial, també estableixen àmbits apropiats per a la implantació d'activitats econòmiques a escala supramunicipal i àmbits susceptibles de transformació o extensió urbana d'interès per a tot el territori ordenat. En definitiva, àmbits d'interès territorial que resulten idonis per a acollir els esmentats sectors d'interès supramunicipal. Això no obstant, aquesta llei determina que, en el cas que el planejament territorial no hagi previst aquestes actuacions d'interès supramunicipal, per a poder desenvolupar-les, dins els esmentats àmbits o en altres en què el planejament territorial en reguli la possible transformació, és requisit necessari que la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, abans de la tramitació del pla director urbanístic corresponent, reconegui l'interès territorial de l'actuació en coherència amb el planejament territorial aplicable.

També, en matèria de planejament urbanístic, s'introdueixen mesures per a abreujar els terminis dels tràmits per a l'aprovació dels instruments de planejament urbanístic i es dona un nou impuls a la publicitat dels plans aprovats per l'Administració de la Generalitat mitjançant l'obligada incorporació, en la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* dels acords d'aprovació definitiva, d'un enllaç amb el Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica immediata del contingut dels documents que conformen el pla.

Pel que fa al planejament urbanístic derivat, les reformes s'orienten a replantejar algunes exigències de la regulació vigent que, a la pràctica, i més en la conjuntura actual, es mostren excessivament rígides, i que provoquen que alguns plans de detall que han culminat tota la tramitació respectiva i que han assolit l'aprovació definitiva puguin quedar sense efecte si no es pot arribar a aprovar el projecte d'urbanització o a constituir la garantia per a l'execució de les

obres d'urbanització dins els terminis establerts legalment. En aquest sentit, l'obligada previsió en fase de planejament d'aspectes relatius a l'execució material de les obres, en comptes d'afavorir l'execució dels plans parcials sense solució de continuïtat, en moltes ocasions ha comportat un entrebanc considerable per a la mateixa formulació del pla. Per això, aquesta llei suprimeix l'obligació d'aprovar els projectes d'urbanització com a condició d'eficàcia dels plans parcials i permet optar sia per seguir l'esquema clàssic de fases diferides de planejament i d'execució, sia per efectuar una tramitació simultània dels instruments, sia per incorporar directament en el pla derivat les característiques i el traçat de les obres d'urbanització. Pel que fa a la constitució de la garantia de l'execució de les obres d'urbanització, aquesta llei amplia el termini per a acreditar l'esmentada constitució, que estableix en un any, transcorregut el qual l'Administració ha de requerir les persones obligades que compleixin llur obligació i les ha d'advertir que si no ho fan en el termini concedit amb aquesta finalitat la tramitació del pla resta sense cap efecte.

Amb relació als plans especials urbanístics, aquesta llei insisteix en la reforma de la Llei d'urbanisme operada mitjançant la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la qual es reconeix explícitament que aquests instruments de planejament són la figura idònia per a implantar en el territori determinades infraestructures no previstes pel planejament urbanístic general, sense que en cap cas l'eventual concepció d'aquestes infraestructures com a sistema urbanístic general es constitueixi en límit infranquejable per als plans especials urbanístics. Per a refermar la voluntat legisladora en aquest sentit i dissipar qualsevol dubte a aquest respecte, aquesta llei sistematitza la figura del pla especial urbanístic tot diferenciant entre els plans especials urbanístics que desenvolupen les previsions substantives del planejament territorial o urbanístic general, siguin previstos expressament o no en aquest planejament, i els plans especials urbanístics autònoms respecte a les previsions substantives del planejament territorial o urbanístic relatives als elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori. Aquests plans autònoms, que es formen mitjançant un procediment qualificat respecte al que correspon als plans especials urbanístics de desenvolupament, van encaminats a la implantació d'infraestructures no previstes relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, tant si són de caràcter general com de caràcter local.

Amb aquesta potencialitat, els plans especials urbanístics autònoms resulten instruments de planejament més àgils i eficients per a implantar noves infraestructures bàsiques tendents a cobrir necessitats immediates no previstes en el planejament territorial o el planejament urbanístic general, que no pas la modificació d'aquest planejament, sense que els elements fonamentals de l'estructura general definits pel planejament urbanístic general se'n ressentin, ja que aquests plans especials no poden modificar aquests elements, sinó únicament incorporar-ne de nous, després d'haver fet l'anàlisi de les diverses alternatives d'emplaçament plantejades i amb justificació de l'opció escollida. Difícilment, en l'horitzó temporal i en l'escala de treball del planejament territorial i del planejament urbanístic general, es pot fer una previsió anticipada de totes i cadascuna de les necessitats que poden sorgir en matèria d'infraestructures ni localitzar-les en l'espai, la qual cosa és especialment manifesta quan aquest planejament ordena el sòl no urbanitzable, en el qual pot admetre actuacions d'interès públic amb caràcter general en àmplies zones del territori d'acord amb el règim legal d'ús d'aquesta classe de sòl, però no té possibilitats reals de preveure si aquestes actuacions promogudes a iniciativa pública o privada conformaran sistemes urbanístics generals. Per aquest motiu, es considera totalment necessari i oportú refermar la capacitat dels plans especials urbanístics autònoms per a legitimar directament la implantació de les dites infraestructures, tan necessàries per a la població i per al funcionament del sistema productiu.

Pel que fa a les reserves mínimes per a habitatge de protecció pública que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal, mitjançant la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, es va suprimir formalment l'exigència que la reforma del 2007 havia introduït per als municipis de més de deu mil habitants i per a les capitals de comarca de preveure una reserva addicional del 10% per a la nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial concertat de Catalunya, ja que aquesta exigència, fora de les àrees residencials estratègiques, no havia arribat a entrar en vigor per les successives pròrrogues que havien establert els decrets en matèria d'habitatge, a conseqüència de la situació dels preus de mercat. A més, l'experiència assolida en l'aplicació de les reserves mínimes mostra la disfunció de la regulació actual en establir el mateix grau d'exigència mínima per a tots els plans d'ordenació urbanística municipal sense tenir en compte que l'escassa complexitat urbanística de determinats municipis pot generar necessitats inferiors. Per això, aquesta llei eximeix del compliment d'obligacions mínimes en aquesta matèria els plans d'ordenació urbanística municipal que només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable i els dels municipis de menys de cinc mil habitants, no capitals de comarca, que no superin una determinada dinàmica edificadora, sens perjudici de l'obligació d'aquests plans de reservar sòl suficient per a complir els objectius definits en la memòria social i de respectar les determinacions que el planejament territorial i el planejament director urbanístic hagin pogut establir. Finalment, també cal fer esment que la reforma manté l'obligació d'emplaçar les reserves evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

Aquesta llei, en atenció també a les peculiaritats dels municipis de població inferior a tres mil habitants d'escassa complexitat urbanística, regits per un pla d'ordenació urbanística municipal que només distingeix entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, admet que aquest pla pugui establir la reserva per al sistema general d'espais lliures públics que resulti adequada a les necessitats del municipi, sense subjecció a un mínim legalment establert.

Respecte a les modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal, aquesta llei aclareix el tractament que han de tenir les propostes que poden presentar els particulars per a la modificació d'aquests plans d'iniciativa pública, i especifica que no tenen dret al tràmit, sens perjudici de la possibilitat que l'ajuntament pugui assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les. D'altra banda, amb la reforma s'elimina el percentatge variable d'entre el 15% i el 20% per a la cessió de sòl amb aprofitament establert per a les modificacions que comportin un increment de l'aprofitament. Les dificultats que a la pràctica es plantegen per a determinar, a partir de dades objectives, el percentatge concret que correspon d'aplicar en cada cas i per a establir el llistó a partir del qual opera el percentatge màxim han determinat d'optar per establir un percentatge fix del 15%, que, en definitiva, és el que a la pràctica s'ha anat aplicant. Amb la finalitat, però, de fomentar la remodelació i la reforma urbanes en sòl urbà no consolidat, la llei fixa aquest percentatge més elevat únicament respecte a les modificacions que comporten un increment del sostre edificable. En canvi, en el sòl urbanitzable la llei estén l'aplicació del 15%, però només als sectors que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aproxin

inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei, és a dir, els propietari de terrenys que ja estan classificats com a sòl urbanitzable, delimitat o no delimitat, o que puguin assolir aquesta classificació perquè ja s'han iniciat els tràmits per a l'aprovació d'aquests instruments o modificacions en el moment d'entrada en vigor de la Llei, resten sotmesos al règim legal de cessions de sòl amb aprofitament establert de conformitat amb la normativa anterior.

En matèria de sòl no urbanitzable, amb la finalitat d'afavorir la conservació i la recuperació del patrimoni rural, d'incentivar la reactivació econòmica i el desenvolupament del món rural, aquesta llei amplia els usos admissibles en les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació, i permet la catalogació, per raons arquitectòniques o històriques, d'altres edificacions existents en sòl no urbanitzable, anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi, susceptibles de rehabilitació o reconstrucció amb vista a ésser destinades als mateixos usos permesos en el cas de les masies i les cases rurals, exceptuant-ne l'habitatge. Aquesta darrera previsió pot permetre la preservació i la recuperació d'antigues edificacions amb valors arquitectònics i patrimonials que contribueixen al manteniment de la memòria històrica de, entre altres, antigues pràctiques ramaderes, com ara bordes o cabanes a l'Aran o a altres territoris de muntanya, o d'antigues pràctiques agrícoles, com ara masets i casetes de camp a les Terres de l'Ebre, o a l'aprofitament de la força de l'aigua en una fase inicial d'industrialització, com ara molins paperers, o altres recursos naturals, com ara balnearis. La reforma incideix, també, en la regulació del sòl no urbanitzable per a admetre la rehabilitació de les construccions rurals en desús que s'inclouen en el corresponent catàleg per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. La rehabilitació pot comportar la reducció del volum preexistent si és necessari per a corregir-ne l'impacte. En tots els casos, s'estableix que la destinació de les edificacions catalogades als usos admesos ha d'ésser compatible amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat per a no perjudicar-ne la continuïtat.

Així mateix, se simplifica el procediment per a l'autorització d'obres en les masies i altres edificacions rurals catalogades i de les noves construccions lligades a activitats rústiques. En aquest darrer cas, la intervenció dels òrgans urbanístics de la Generalitat es concreta en el procediment d'atorgament de llicència municipal, amb control dels aspectes de legalitat i dels aspectes paisatgístics, atesos els interessos supralocals que concorren en la protecció del sòl no urbanitzable. En el cas de projectes que comportin l'establiment o l'ampliació d'activitats ramaderes, la Llei manté la subjecció del projecte a informació pública i estableix l'exigència d'un informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa aplicable, amb una important simplificació global del procediment respecte a la normativa vigent fins al moment de l'aprovació d'aquesta llei. A més, la reforma subjecta a llicència municipal, sense necessitat de demanar els esmentats informes, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions només comporten obres d'adaptació a la legislació aplicable en matèria de ramaderia.

Finalment, es flexibilitza el règim aplicable a les instal·lacions industrials preexistents en sòl no urbanitzable, la qual cosa permet l'ampliació, amb unes condicions determinades, de les que van ésser implantades legalment i que puguin justificar l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. D'aquesta manera, es pretén compatibilitzar l'objectiu de no posar en risc la continuïtat de les activitats d'interès reconegut amb l'objectiu de preservar el sòl no urbanitzable evitant el canvi de règim de sòl en localitzacions inadequades i la inducció de punts de creixement dispersos que puguin comprometre el sistema d'espais oberts definit pel planejament territorial.

La reforma també amplia els usos provisionals susceptibles d'ésser autoritzats en edificis fora d'ordenació en sòl urbà a tots els que resultin admesos a la zona urbanística en la qual estiguin inclosos els terrenys, sempre que no requereixin l'execució d'obres que excedeixin de les pròpies del règim de provisionalitat i del règim de fora d'ordenació. A més, la reforma inclou explícitament entre les obres provisionals les obres vinculades a activitats econòmiques preexistents, i respecte al règim fora d'ordenació, les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques. Aquestes novetats, a part d'apaivagar els efectes de la demora en l'execució del planejament agreujada per les circumstàncies econòmiques actuals, poden facilitar la supervivència i la implantació d'activitats econòmiques i el millorament de la qualitat de vida.

La modificació incideix també en l'àmbit de la gestió urbanística mitjançant l'ampliació, d'un any a tres anys, del termini de vigència de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals per a possibilitar el compliment total de les finalitats que tenen encomanades. D'altra banda, aquesta llei especifica el contingut que han de tenir les certificacions dels acords d'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació als efectes d'inscripció en el Registre de la Propietat i aclareix que per a la inscripció s'ha d'acreditar el pagament o la consignació, únicament, de les indemnitzacions que s'hagin de satisfer per l'extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que, per l'escassa quantia de llurs drets, no resulten adjudicatàries de finques.

Les modificacions relatives als patrimonis públics de sòl i d'habitatge aclareixen la regulació aplicable després que la legislació en matèria d'habitatge hagi regulat les adjudicacions directes d'aquests patrimonis per a la construcció d'habitatges protegits. Amb la modificació s'especifica que les adjudicacions directes són admissibles en els supòsits que la Llei d'urbanisme regula i en altres supòsits que la legislació en matèria d'habitatge estableix. Pel que fa a la legislació urbanística, s'admet la transmissió directa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge entre administracions públiques i entitats urbanístiques especials que gestionen aquest tipus de patrimonis, i es permeten les permutes per a adquirir sistemes o altres béns que es vulguin incorporar a l'esmentat patrimoni. Cal destacar, també, que a l'empara d'aquesta llei els ajuntaments poden decidir, en tots els supòsits, la finalitat concreta del producte obtingut de l'alienació del sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, d'entre les previstes pels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, de manera que poden acomodar llur actuació a les necessitats específiques del municipi i en cada moment. Finalment, per a facilitar l'execució d'obra pública, s'introdueix la possibilitat de lliurar els béns immobles que integren aquests patrimonis, com a contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes de l'execució d'actuacions vinculades a les dites finalitats.

En matèria d'intervenció de l'edificació, s'ha de destacar la reducció de les càrregues administratives que comporta la substitució de la llicència de primera ocupació per un règim de comunicació prèvia.

Pel que fa a la protecció de la legalitat urbanística, la reforma pretén millorar i simplificar la regulació vigent. Amb aquesta finalitat, remet diversos aspectes al desplegament per reglament, elimina la preceptiva intervenció de l'Administració de la Generalitat en la resolució de determinats procediments sancionadors tramitats per ajuntaments, delimita amb més nitidesa els tipus infractors, adapta les quanties de les multes i estableix un sistema més senzill per a calcular les sancions aplicables en els supòsits de restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada.

Finalment, la Llei incideix en altres aspectes concrets, entre els quals s'ha de destacar la regulació dels supòsits en què s'admet la compatibilitat dels sistemes urbanístics i de les qualificacions d'aprofitament privat i l'especificació més detallada que es fa dels deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat d'acord amb la legislació de sòl estatal.

Aquesta regulació es completa amb les disposicions que clouen la Llei. Les disposicions addicionals primera i quarta introdueixen, respectivament, els ajustos necessaris en la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i la substitució de referències en el Decret 147/2009, del 22 de setembre, per a adequar-se a la regulació dels plans especials urbanístics que efectua la reforma. La disposició addicional segona suprimeix la Comissió de Coordinació de la Política Territorial creada per la Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial, les funcions de la qual passen a ésser exercides per la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, denominació que, a partir de la reforma, adopta la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. La disposició addicional tercera efectua la substitució de referències i remissions necessària per a restablir la coherència interna de la norma. L'objecte de la disposició addicional cinquena és intentar facilitar la gestió de les actuacions urbanístiques afectades per l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, mitjançant l'establiment i la regulació d'instruments que permetin executar-les per fases. A aquest efecte, la Llei habilita perquè es puguin establir per reglament els requisits que permetin la divisió dels polígons d'actuació urbanística en unitats de gestió urbanística parcial i els mecanismes i garanties necessaris per a assolir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic en el si de cada polígon d'actuació urbanística. La disposició addicional sisena, un cop produïts els traspassos de l'Administració general de l'Estat a la Generalitat en matèria d'ordenació i gestió del litoral, estableix la regulació legal mínima en aquesta matèria per tal que, d'una manera immediata, es pugui actualitzar i adequar a les noves necessitats i casuístiques la normativa existent fins al moment de l'aprovació d'aquesta llei. I en darrer lloc, la disposició addicional setena estableix que el Govern, en el termini d'un any, ha d'iniciar els treballs per a l'elaboració del Pla territorial sectorial agrari. I, en darrer lloc, la disposició addicional vuitena estableix el procediment especial de modificació dels plans directores urbanístics per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació d'àrees residencials estratègiques determinades.

Pel que fa al règim transitori, cal destacar l'establiment d'una pròrroga extraordinària perquè les persones titulars de llicències d'obres atorgades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que hagin quedat paralitzades per causa de l'actual conjuntura de crisi econòmica en el sector de la construcció puguin continuar les obres sense necessitat de sol·licitar una nova llicència adaptada a les exigències derivades de la nova normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge, si aquesta adaptació resulta inviable econòmicament. Aquesta pròrroga és admissible sempre que, en el moment de sol·licitar-la, les obres siguin conformes amb la legislació i el planejament urbanístic vigents.

La disposició derogatòria incideix d'una manera específica sobre els articles de normes legals o reglamentàries que s'oposen a les noves determinacions legals o el contingut dels quals ha quedat incorporat en la Llei d'urbanisme mitjançant les reformes operades.

Les disposicions finals primera i segona, respectivament, atorguen un termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor de la Llei per a efectuar l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme i autoritzen el Govern a dictar les disposicions necessàries per a desplegar la disposició addicional relativa a l'ordenació i la gestió del litoral en matèria de costes. La disposició final tercera, atesa la precària situació de les finances públiques, determina la suspensió d'eficàcia temporal, fins al 31 de desembre de 2013, de l'article 114 de la Llei d'urbanisme amb relació al còmput dels terminis establerts pels apartats 1 i 2 respecte als expedients expropiatoris per ministeri de la llei. Es tracta d'una mesura conjuntural per tal de no posar en perill els objectius de consolidació fiscal en el marc europeu amb relació a les administracions públiques afectades. En darrer terme, la disposició final quarta, amb la finalitat d'assolir tan aviat com sigui possible els objectius pretesos amb la reforma, determina l'entrada en vigor d'aquesta llei l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, llevat del cas de l'obligació de proporcionar l'enllaç amb el Registre de planejament urbanístic de Catalunya en la publicació dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic, que, per raons operatives, entra en vigor el 30 de juny de 2012.

(...)

Disposicions addicionals

Primera. Modificació de la Llei 31/2010

1. Es modifica la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 32 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactada de la manera següent:
«b) Els plans especials urbanístics de desenvolupament dels sistemes urbanístics d'interès metropolità previstos en el Pla director urbanístic metropolità o el Pla d'ordenació urbanística metropolità que han d'ésser executats per l'Àrea Metropolitana de Barcelona.»
2. Es deroga la lletra *c* de l'apartat 1 de l'article 32 de la Llei 31/2010.
3. Se substitueixen les remissions que els articles 30.1.e, 31.a i 33.b de la Llei 31/2010 fan a l'article 67.1.e del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, per la referència a l'article 68 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.»

Segona. Supressió de la Comissió de Coordinació de la Política Territorial

1. Se suprimeix la Comissió de Coordinació de la Política Territorial creada per la Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial. Les funcions que la normativa en matèria de política territorial li atribueix passen a ésser exercides per la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.
2. Totes les referències contingudes en la Llei 23/1983 i en la resta de normativa vigent a la Comissió de Coordinació de la Política Territorial s'han d'entendre referides a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.
3. Totes les referències contingudes en el text refós de la Llei d'urbanisme i la restant normativa vigent a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya s'han d'entendre referides a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.

Tercera. Substitució de referències i remissions

1. Se substitueixen les referències que el text refós de la Llei d'urbanisme fa al conseller o consellera «de Política Territorial i Obres Públiques», per referències al conseller o consellera «competent en matèria d'urbanisme».
2. Se substitueixen les remissions que els articles següents del text refós de la Llei d'urbanisme fan a altres articles, per les que s'indiquen a continuació:
 - a) En l'article 46, on diu «article 45.1.a» ha de dir «article 45.1»
 - b) En l'article 108.3, on diu «article 53.5» ha de dir «article 53.3.f».
 - c) Les referències que fan els articles 57.5 i 157.2.c segon i la disposició transitòria tercera del text refós de la Llei d'urbanisme a la disposició addicional cinquena queden derogades.

Quarta. Parcs eòlics i instal·lacions fotovoltaïques

Totes les referències que el Decret 147/2009, del 22 de setembre, pel qual es regulen els procediments administratius aplicables per a la implantació de parcs eòlics i instal·lacions fotovoltaïques a Catalunya, fa als plans especials urbanístics de l'article 67.1.e del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, s'han d'entendre efectuades, segons correspongui, als plans especials urbanístics autònoms o als plans especials urbanístics per al desenvolupament dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris previstos en el planejament territorial o urbanístic.

Cinquena. Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

Per a possibilitar l'execució per fases de les actuacions urbanístiques afectades per l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, del 10 març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, es poden establir per reglament els requisits que permetin la divisió dels polígons d'actuació urbanística corresponents en unitats de gestió urbanística parcial, els mecanismes de compensació entre els propietaris afectats pels desequilibris entre les diverses unitats dins el mateix polígon d'actuació urbanística i les garanties necessàries per a assolir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic dins de cada polígon d'actuació urbanística.

Sisena. Ordenació i gestió del litoral en matèria de costes

1. Els plans de distribució d'usos i serveis de temporada de les platges estableixen les normes sobre l'explotació dels serveis que es poden instal·lar a les platges durant la temporada d'estiu.
2. Els ajuntaments, respecte de les platges de llur terme municipal, han de formular aquests plans tenint en compte que:
 - a) Les platges són d'ús públic.
 - b) Les instal·lacions han d'ésser de lliure accés al públic, excepte que per raons de policia, d'economia o altres raons justificades d'interès públic, s'autoritzi altres modalitats d'ús.
 - c) Les instal·lacions han d'ésser desmuntables i s'han de situar preferentment fora de la platja, amb les dimensions i les distàncies que es determinin per reglament. En conjunt, aquestes instal·lacions no poden ocupar més de la meitat de la superfície de la platja en la plenamar i s'han de distribuir de manera homogènia.
3. Correspon al departament competent en matèria de costes d'aprovar els plans de distribució d'usos i serveis formulats pels ajuntaments corresponents. Els plans aprovats tenen un termini de vigència de cinc anys.
4. Correspon al departament competent en matèria de costes d'autoritzar l'ocupació del domini públic marítimoterrestre i l'explotació dels serveis de temporada pels ajuntaments que ho sol·licitin, amb l'aprovació prèvia del pertinent pla de distribució d'usos i serveis de temporada. Aquestes autoritzacions són anuals i, en el cas que les explotin terceres persones, l'ajuntament autoritzat ha de vetllar pel compliment de les condicions del títol administratiu habilitant.
5. El termini màxim per a la notificació de la resolució expressa dels procediments d'autorització d'obres, instal·lacions i activitats en la zona de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre a què fa referència la legislació en matèria de costes és de sis mesos. El venciment d'aquest termini sense que s'hagi notificat la resolució expressa corresponent legítima la persona interessada per a entendre desestimada la seva sol·licitud per silenci administratiu.
6. L'òrgan competent en matèria de costes per a atorgar les autoritzacions a què fa referència l'apartat 4 pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds formulades per les persones interessades quan siguin manifestament contràries a la legislació vigent en matèria de costes.
7. Correspon al departament competent en matèria de costes d'autoritzar noves actuacions amb relació a les obres, les instal·lacions i les activitats implantades legalment en la zona de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre. Això no obstant, si aquestes actuacions no comporten l'increment de la superfície ocupada o de la volumetria existent, ni canvi de l'ús autoritzat, se subjecten al règim de comunicació prèvia. En aquest cas, la persona interessada ha de presentar la comunicació corresponent conjuntament amb la documentació acreditativa de la implantació legal de les obres i les instal·lacions preexistents i, si l'òrgan competent en matèria de costes no manifesta motivadament la disconformitat de l'actuació amb la legislació aplicable en matèria de costes en el termini de dos mesos, pot dur a terme l'actuació comunicada.
8. Les persones que hagin formulat sol·licituds abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que tinguin per objecte actuacions que no comporten l'increment de la superfície ocupada o de la volumetria existent, ni canvi de l'ús autoritzat, poden dur a terme l'actuació corresponent si l'òrgan competent en matèria de costes no es manifesta en sentit contrari, en el termini de dos mesos des que la Llei entri en vigor.

Setena. Pla territorial sectorial agrari

El Govern, en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'iniciar els treballs per a l'elaboració del Pla territorial sectorial agrari.

Vuitena. Procediment especial de modificació dels plans directores urbanístics per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació d'àrees residencials estratègiques determinades

1. Els plans directores urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la llei present que manifestin disfuncions essencials entre llurs determinacions i les necessitats de sòl actuals i futures per a crear nous habitatges es poden modificar per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació de l'àrea residencial estratègica en què es produeixen les disfuncions, mitjançant el procediment i el contingut documental següents:

a) Actes preparatoris:

Primer. La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha d'elaborar una memòria justificativa sobre l'àrea residencial estratègica que es pretén deixar sense efecte o reduir, i l'ha de sotmetre al tràmit d'audiència de quinze dies als municipis afectats.

Segon. La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya ha de prendre en consideració la memòria justificativa elaborada i el resultat del tràmit d'audiència practicat.

b) El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme pot acordar d'iniciar el procediment especial de modificació si els ajuntaments afectats no manifesten expressament llur oposició i si l'informe previ emès per la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya és favorable a l'inici del procediment.

c) El procediment especial de modificació s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un període d'un mes i, posteriorment, a un nou informe de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.

d) El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme pot modificar el pla per a deixar sense efecte o reduir l'àrea residencial estratègica de què es tracta si l'informe de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya és favorable.

2. La modificació d'un pla director urbanístic de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques mitjançant el procediment especial establert per l'apartat 1 comporta que l'ordenació urbanística aplicable a l'àmbit territorial afectat és la continguda en el pla urbanístic municipal corresponent, hagi estat adaptat o no al pla director urbanístic modificat. En aquest sentit, la resolució ha de declarar expressament quin és l'instrument de planejament urbanístic municipal aplicable i indicar el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* en què es van publicar l'acord d'aprovació i les normes urbanístiques corresponents. Aquesta resolució és eficaça a partir de l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

3. Les determinacions d'aquesta disposició no impedeixen en cap cas que els plans directores urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la llei present es puguin modificar per a altres finalitats, seguint el procediment i el contingut documental que, amb caràcter general, estableix el text refós de la Llei d'urbanisme.

Disposicions transitòries

Primera. Pròrroga de les llicències atorgades d'acord amb la normativa tècnica anterior en matèria d'edificació i d'habitatge

1. Les persones titulars de llicències d'obres en vigor, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden sol·licitar la pròrroga de la vigència en les circumstàncies següents:

a) Si, després d'haver iniciat l'execució de les obres autoritzades, no poden finalitzar-les en els terminis fixats per causa de la conjuntura actual de crisi econòmica en el sector de la construcció.

b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici i l'adaptació de les obres executades a les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei resulta inviable econòmicament.

c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra b).

2. Les persones titulars de llicències d'obres que hagin caducat a partir de l'1 de gener de 2008, que hagin incorregut en les circumstàncies especificades per l'apartat 1, poden sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga.

3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fan referència els apartats 1 i 2 és el 31 de desembre de 2014.

4. No són aplicables a les llicències regulades per aquest article les determinacions de l'article 189 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.

Segona. Règim transitori en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal vigents que, d'acord amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, estan exempts de l'obligació de fer reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial, es poden acollir, mitjançant la modificació de planejament corresponent, a la dita exempció i replantejar, si ho consideren necessari, la definició dels objectius del pla en aquesta matèria per als àmbits d'actuació que no tinguin aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació corresponent.

2. Les exempcions que en matèria de reserves mínimes per a habitatge amb protecció oficial estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, s'apliquen també als plans d'ordenació urbanística municipal en tràmit, si s'escau.

Tercera. Altres règims transitoris aplicables

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assolixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present. Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.

3. Les determinacions sobre expedients d'expropiació per ministeri de la llei de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció d'aquesta llei, s'apliquen als expedients que, quan aquesta entri en vigor, les persones interessades encara no hagin presentat el full d'apreupament corresponent davant l'administració que pertogui.

Disposició derogatòria

Es deroguen les disposicions legals i reglamentàries següents:

- a) La disposició final segona, relativa al termini per a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme, del Decret legislatiu 1/2010.
- b) La disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- c) La disposició addicional cinquena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- d) Els articles 90 i 91 del Decret 179/1995, del 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- e) Els articles 58.a, 151, 224.2.a *in fine* i 3, 225.2 i 276.4 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- f) Totes les altres disposicions que s'oposin al que estableix aquesta llei.

Disposicions finals

Primera. Adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme

Correspon al Govern, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, d'adaptar el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006.

Segona. Desplegament reglamentari de les disposicions en matèria d'ordenació i gestió del litoral

Correspon al Govern de dictar les disposicions necessàries per al desplegament i l'aplicació de la disposició addicional sisena.

Tercera. Suspensió d'eficàcia temporal de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el còmput dels terminis per a advertir l'administració competent, per a presentar el full d'apreupament corresponent i per a adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just establerts per l'article 114.1 i 2 del text refós de la Llei d'urbanisme resten suspesos fins al 31 de desembre de 2013.

Quarta. Entrada en vigor

1. Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.
2. L'obligació de proporcionar l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya en la publicació dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic a què fa referència l'article 103.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, entra en vigor el 30 de juny de 2012.

Annex II

Preàmbul de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

(DOGC núm. 3600, de 21.3.2002, i correcció d'errades al DOGC núm. 3642, de 24.5.2002)

I

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

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

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

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

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

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

II

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

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

Aquesta Llei es pronuncia clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Així s'assoleix una sintonia total amb les pretensions de l'esmentada Llei de política territorial.

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

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

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

En tercer lloc, aquesta Llei modifica, actualitza i simplifica procediments amb l'objectiu d'imprimir-los celeritat i eficàcia per a disposar en tot moment de sòl degudament urbanitzat, com a mètode per a lluitar contra les distorsions del

mercat i contra l'especulació, amb la convicció que no és el sòl urbanitzable simplement, sinó el sòl urbanitzable necessari i, sobretot, l'urbanitzat a l'avançada, el que evita situacions de tensió en la demanda i les repercussions consegüents en el preu final dels productes immobiliaris.

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

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

III

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La competència d'aprovació definitiva dels instruments de planejament es redistribueix entre els diversos òrgans urbanístics de l'Administració de la Generalitat en funció de l'entitat del pla, del seu abast territorial i del nombre d'habitants del municipi. Així mateix, es reconeix als ajuntaments que comptin amb un programa d'actuació urbanística municipal vigent la competència d'aprovació definitiva dels instruments de planejament derivat, a excepció dels plans parcials de delimitació, amb un informe preceptiu previ de la comissió territorial d'urbanisme, que és vinculant en els aspectes de legalitat i de supramunicipalitat, d'acord amb la doctrina jurisprudencial consolidada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la modalitat de cooperació, l'associació administrativa que es constitueixi pot redactar, també, el projecte de reparcel·lació i l'ajuntament pot decidir de sotmetre a concurs la gestió urbanística integrada, i la persona concessionària és igualment beneficiària de l'expropiació dels terrenys dels propietaris dels quals no s'hi adhereixin.

La regulació de la modalitat de sectors d'urbanització prioritària és objecte de simplificació i de supressió de determinats requisits que en restringien l'aplicació, alhora que es possibilita que els ajuntaments que comptin amb programa d'actuació urbanística municipal puguin efectuar-ne la declaració. El principi de concertació presideix aquesta modalitat, de manera que cal l'acceptació municipal perquè el Departament de Política Territorial i Obres Públiques delimiti aquest tipus de sector.

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

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

Els programes i els plans d'ordenació urbanística municipal poden contenir reserves de sòl per a constituir o ampliar els patrimonis municipals de sòl. Els terrenys expropiats en sòl no urbanitzable no subjecte a protecció especial i en sòl urbanitzable no delimitat han d'ésser destinats a atendre necessitats d'habitatge de protecció pública, mitjançant

lloguer, dret de superfície o altres fórmules que comportin no perdre la titularitat pública del sòl, i mantenir-la com a mínim trenta anys.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les set disposicions addicionals es refereixen a les comissions territorials d'urbanisme, a les competències de l'Ajuntament de Barcelona i de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, als municipis sense planejament general i als que compten amb delimitacions de sòl urbà sense normes urbanístiques; a la coordinació de l'urbanisme amb la legislació sectorial; als professionals redactors del planejament; a la incorporació de béns immobles al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i a l'adequació dels terminis d'intervenció del Síndic de Greuges als terminis de prescripció establerts per aquesta Llei, en matèria de protecció de la legalitat urbanística.

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

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

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

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

Annex III

Preàmbul de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local

(DOGC núm. 4291, de 30.12.2004)

I

L'articulació del territori català com una realitat ambientalment sostenible, funcionalment eficient, econòmicament competitiva i socialment cohesionada ha d'ésser l'objectiu principal de l'acció dels poders públics i de la normativa en matèria d'urbanisme i ordenació del territori. Per a avançar cap a aquests fins, imprescindibles a l'hora de garantir el benestar de les generacions presents i de les venidores, cal promoure un model d'urbanització que es caracteritzi, en termes generals, per la compacitat dels assentaments, la diversitat de llurs funcions i el caràcter socialment integrat de llur població.

El territori català presenta unes potencialitats òptimes per a un desenvolupament d'aquest tipus. Potencialitats que són fruit tant dels factors físics –el clima, l'orografia variada, la riquesa dels paisatges– com del llegat històric –l'estructura urbana, les infraestructures, la persistent humanització de l'entorn– i l'actuació dels poders públics. Tanmateix, hi ha algunes dinàmiques –com ara la dispersió de la urbanització, la creixent especialització funcional de l'espai i el risc de la segregació induïda pel mercat immobiliari– que, si perduren, poden arribar a posar en perill l'ús racional del territori i, en darrer terme, el benestar col·lectiu.

Per tal que la col·lectivitat pugui aprofitar, doncs, aquelles potencialitats i fer front a aquests reptes, cal dotar els poders públics dels instruments adequats en matèria d'ordenació i ús del territori. És a dir, dels instruments necessaris per a regular l'activitat urbanística en defensa de l'interès general, en un marc caracteritzat, d'una banda, per la seguretat jurídica dels agents públics i dels subjectes privats, i, de l'altra, per l'aplicació del principi de subsidiarietat respecte als ajuntaments i les altres administracions locals.

El perfeccionament d'aquests instruments és un dels objectius fonamentals d'aquesta Llei. Així, en exercici de la competència urbanística, es modifiquen i completen determinats aspectes de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, amb la finalitat principal de fomentar l'accés de la població a l'habitatge, la sostenibilitat en l'ús del territori i l'autonomia local.

II

Aquesta Llei consta de nou articles, cinc disposicions addicionals, cinc disposicions transitòries, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

En l'article 1 s'adopten diversos preceptes per tal de fomentar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatge assequible. En particular, s'habilita el planejament urbanístic general perquè inclogui en la seva regulació un nou sistema urbanístic anomenat d'habitatges dotacionals públics a l'efecte de satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquests sistemes, justificadament, es poden incloure en sectors de planejament derivat en substitució total o parcial de les reserves per a equipaments públics, amb un límit del 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

D'altra banda, s'estableix que l'elaboració dels plans directores urbanístics per a la programació de polítiques supramunicipals de sòl i d'habitatge ha de garantir la solidaritat intermunicipal, la suficiència i la viabilitat d'aquestes polítiques per a garantir el dret constitucional a l'habitatge i el compliment dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible. Pel que fa als documents que han de compondre els plans d'ordenació urbanística municipal, s'hi inclou la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i d'altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial. Mentre el planejament general no incorpori la memòria social, el planejament urbanístic derivat que el desenvolupa ha d'incorporar la dita memòria per a definir els objectius esmentats. A més, s'estableix, per als plans d'ordenació urbanística municipal, l'obligació d'actualitzar l'agenda cada sis anys i el procediment per a fer-ho.

L'article 1 escomet també la modificació de diversos preceptes per tal d'estendre la possibilitat que els ajuntaments utilitzin els instruments de política de sòl i d'habitatge establerts per la Llei 2/2002, sense necessitat de tenir un programa d'actuació urbanística municipal. A més, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de diferenciar, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, com a patrimoni separat dels altres béns municipals, els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, amb l'obligació, també, de constituir un dipòsit específic per a l'ingrés dels fons obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns que integren aquest patrimoni.

Com a novetat destacable, s'estableixen els mecanismes necessaris per a assegurar la materialització efectiva de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública establertes per l'article 57.3 de la Llei. En aquest sentit, el planejament urbanístic ha de determinar els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges. L'incompliment d'aquests terminis pot comportar que l'Administració expropii els terrenys.

L'article 1 introdueix també l'exigència de distribuir les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública en el territori de manera que afavoreixi la cohesió social i eviti la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. La localització concreta d'aquestes reserves ha d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i s'ha de fer mitjançant la qualificació de terrenys, que es pot vincular a un règim específic de protecció pública.

S'articula, a més, un nou sistema de materialització d'aquestes reserves, que no es recolza exclusivament sobre sòl de l'Administració, sinó també sobre terrenys dels propietaris privats. En aquesta línia, la modificació determina que les cessions de sòl amb aprofitament a l'administració actuant poden atendre proporcionalment cadascuna de les qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació en qüestió. Això fa que, en el cas d'ús residencial, l'Administració hagi de destinar a habitatge de protecció pública en aquell àmbit la part de cessió de sòl amb aquesta qualificació. La resta, fins a completar la reserva establerta, es pot fer sobre el sòl privat destinat a habitatge de protecció pública. A més, l'Administració haurà de destinar el producte obtingut de l'alienació del sòl que no tingui la qualificació d'habitatge protegit a la finalitat que estableix la Llei vigent de fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública.

Com a aspecte significatiu, en aquest primer article de la modificació s'estableix una fórmula per a agilitar l'aplicació de les determinacions de la Llei 2/2002 relatives a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, habilitant el planejament urbanístic general i el planejament derivat per a establir aquestes reserves, en els termes de l'article 57.3 de la Llei, sense necessitat d'aprovar un nou pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal. Aquestes reserves s'estableixen com d'aplicació preceptiva en el cas de modificacions del planejament general que impliquin canvi de classificació del sòl no urbanitzable destinat a usos residencials i en supòsits concrets de planejament derivat de determinades viles i ciutats que, per llur població o llur funció en el territori, han de fer front a necessitats d'habitatge d'aquest tipus.

Finalment, en previsió de noves mesures d'estímul de l'habitatge assequible establertes per la legislació corresponent, s'estableix per a aquests mateixos municipis l'obligació de fer una reserva mínima del 10% del sostre per a ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges objecte de les noves mesures, en el moment en què siguin aplicables. Aquesta previsió és aplicable voluntàriament a la resta de municipis.

L'article 2 estableix diverses prescripcions per tal de garantir la participació de la col·lectivitat en els beneficis derivats de les actuacions urbanístiques. Entre aquestes prescripcions destaca l'obligatorietat dels propietaris de sòl urbà no consolidat de cedir de manera gratuïta a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o polígons d'actuació urbanística que prevegin operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals. La modificació de la Llei estableix la immediata aplicació d'aquesta cessió als àmbits que no tinguin projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta inicialment aprovats en el moment de la seva entrada en vigor.

Per tal de permetre d'efectuar la cessió en el cas que l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible i en el cas que es tracti de millorar la política d'habitatge, es preveu, de manera similar a la regulació que la Llei 2/2002 ja fa per al sòl urbanitzable, la possibilitat de substituir-la pel seu equivalent en altres terrenys fora de l'àmbit. En el cas de parcel·la única i indivisible, s'admet també la possibilitat de substituir-la per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Aquests dos primers articles tenen com a finalitat essencial fomentar la cohesió social per mitjà de polítiques públiques de sòl i habitatge. L'article 2 incorpora, a més, una determinació lligada a la finalitat de garantir la sostenibilitat en l'ús del territori: l'establiment del deure dels propietaris de sòl urbà no consolidat de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic en aquells casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació de tal magnitud que obligui a redefinir o ampliar les esmentades infraestructures i llurs connexions com a conseqüència de la mobilitat generada. Pel que fa als propietaris de sòl urbanitzable delimitat, s'estableix el deure de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que resultin necessàries per a l'adequada connectivitat del sector. En tots els casos, aquesta Llei remet l'especificació d'aquests deures a la legislació sectorial.

Els articles 3 i 4 participen de la finalitat de garantir la sostenibilitat territorial. Així, l'article 3 modifica diversos aspectes de la Llei 2/2002 per tal de millorar la gestió del sòl no urbanitzable, la protecció del paisatge i l'ús racional del territori.

Amb aquest objectiu, s'incorporen com a directrius per al planejament urbanístic la necessitat de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. També es determina que la pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi forestal no pot ésser el fonament per a modificar-ne la classificació com a sòl no urbanitzable.

La modificació, d'altra banda, redefineix en positiu el concepte de sòl no urbanitzable posant l'èmfasi en els valors dels terrenys com a motivadors d'aquesta classificació i especificant la possibilitat de determinar els terrenys exclosos del desenvolupament urbà atenent criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb la darrera doctrina del Tribunal Constitucional.

Entre les raons que permeten reconstruir o rehabilitar les masies i les cases rurals, s'hi inclouen les mediambientals i les socials, sempre amb la condició de la preexistència de l'edificació. Pel que fa als usos de possible implantació en aquestes edificacions, s'hi inclou l'hoteler, amb l'única pretensió de possibilitar la recuperació de masies o cases rurals en sòl no urbanitzable dignes de protecció que, per l'entitat de la superfície edificada preexistent, siguin susceptibles d'ésser destinades a un establiment turístic de més entitat que l'establiment que la legislació sectorial determina com de turisme rural. En tots els casos, però, l'ús hoteler exclou la modalitat d'hotel apartament, ha d'estar previst específicament en el catàleg de masies i cases rurals del municipi i s'ha d'ajustar al límit del nombre de places que aquest estableixi.

La modificació introdueix també diverses especificacions per assegurar les degudes implantació i integració de les edificacions en el territori i aclareix el procediment de tramitació dels projectes d'activitats i construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals. Amb el mateix objectiu, la disposició transitòria primera estableix en

quines condicions es poden autoritzar actuacions de rehabilitació de masies i cases rurals si no hi ha catàleg i actuacions d'ampliació d'edificacions existents legalment implantades.

D'altra banda, l'article 4 estableix un precepte destinat a integrar les consideracions ambientals en el planejament urbanístic. Així, s'estableix un règim transitori, mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, pel qual se subjecten a avaluació d'impacte ambiental o a declaració d'impacte ambiental determinats supòsits, relatius sobretot a actuacions que afecten sòl no urbanitzable.

En la mateixa línia, la disposició transitòria segona estableix que les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic han de justificar en tots els casos que s'adaptin als imperatius derivats de la utilització racional del territori i a altres determinacions establertes pels articles 3 i 9 de la Llei 2/2002.

Una vegada establerts els preceptes relatius a les mesures que tenen una relació més directa amb la cohesió social i la sostenibilitat territorial, l'article 5 modifica la legislació existent per tal de conferir més competències als municipis en matèria urbanística. D'aquesta manera, s'estableix que els ajuntaments dotats d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal poden aprovar de manera definitiva determinat planejament que en derivi.

Amb la mateixa finalitat, la disposició transitòria tercera estableix que aquestes competències poden ésser també assumides, si hi concorre voluntat expressa i es compleixen determinats requisits, pels municipis que, a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, tenien un pla general d'ordenació urbana i es trobaven en la primera etapa quadriennal del programa d'actuació d'aquest pla general.

L'article 5 estableix, així mateix, els casos en què l'Administració de la Generalitat pot subrogar, per raons d'interès públic, competències urbanístiques dels ajuntaments, sens perjudici de l'aplicabilitat del silenci administratiu positiu als supòsits d'inactivitat de l'ens local.

L'article 6, amb l'objectiu d'agilitar la gestió urbanística i d'aclarir les obligacions dels propietaris, suprimeix l'exigència de mantenir el percentatge del 45% de sòl privat en el desenvolupament d'un sector de sòl urbanitzable d'àmbit físicament continu i possibilita la delimitació, amb caràcter general, de sectors i polígons d'actuació urbanística físicament discontinus.

Aquesta Llei, a més, amplia els supòsits en què es genera el dret de real·lotjament i aclareix l'obligació de la comunitat reparcel·latòria de fer-lo efectiu.

Com a novetat destacable, aquesta Llei simplifica notablement la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació i facilita l'aplicació dels sistemes i de les modalitats de la Llei d'urbanisme als àmbits delimitats amb anterioritat.

L'article 7 engloba la modificació de diversos preceptes amb l'objectiu de completar i millorar la Llei d'urbanisme en aquells aspectes l'aplicació pràctica dels quals ha posat en relleu la necessitat de reformar-los o aclarir-los. Així, es reconeix la possibilitat que les mancomunitats en matèria urbanística tinguin la condició d'entitat urbanística especial i d'administració actuant, per a facilitar la mancomunació dels sòls productius, i s'aclareix la possibilitat que les entitats urbanístiques especials siguin receptores de la cessió a títol gratuït de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Pel que fa a la classificació del sòl, es remarca el paper del planejament en la classificació del sòl urbà i es precisa el concepte de sòl urbà no consolidat. En l'àmbit dels planejaments general i derivat, es reconsideren algunes de les determinacions que han d'incorporar els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans parcials urbanístics pel que fa a l'ordenació de volums i a la concreció de les obres d'urbanització bàsiques. Amb relació a aquestes obres, es possibilita, en els sectors subjectes a planejament derivat, que es concretin mitjançant un projecte d'urbanització. En tots els casos, aquest projecte s'ha d'aprovar definitivament perquè el pla parcial urbanístic d'un determinat sector pugui ésser executiu. Aquesta Llei regula el contingut i la tramitació d'aquests projectes d'urbanització.

Així mateix, s'ha considerat la conveniència d'especificar la vigència indefinida dels programes d'actuació urbanística municipal, sens perjudici de l'abast temporal de llurs determinacions que tinguin aquesta naturalesa i de llur necessària actualització cada sis anys. De la mateixa manera, s'aclareixen les facultats d'aquests programes i llur incapacitat per a alterar la classificació del sòl no urbanitzable. D'altra banda, atès el caràcter optatiu d'aquests programes, s'incorpora la possibilitat que llurs previsions de programació s'incloguin entre les determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal.

L'article 7 aclareix, d'altra banda, el còmput dels estàndards urbanístics quan concorren diferents usos en un sector i estableix en l'àmbit legal l'exigència, en determinats supòsits, d'incrementar les reserves d'espais lliures quan es promouen modificacions de planejament que comporten un augment de la densitat de l'ús residencial. A més, respecte al sòl urbà, estableix unes reserves específiques en determinats supòsits.

Un altre aspecte important a destacar és que aquesta Llei aclareix el règim aplicable a la cessió de sòls que integren el patrimoni públic de sòl i d'habitatge i estableix un règim transitori específic per als municipis que no tenen planejament general.

L'article 8, amb l'objectiu de protegir el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments esportius, estableix, en l'àmbit legal, l'obligació de mantenir essencialment en les modificacions de planejament les condicions quantitatives i qualitatives d'aquests espais, la qual cosa s'ha de justificar en el marc d'un procediment especial, que pot ésser més simplificat en supòsits d'escassa transcendència.

Finalment, l'article 9, amb l'objectiu de millorar la regulació de la protecció de la legalitat urbanística, aclareix els supòsits de vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic i incideix en la regulació del procediment per a l'adopció de les ordres de suspensió d'obres i el procediment de reposició. A més, aclareix la subjecció a llicència urbanística de les operacions jurídiques que tinguin per objecte crear divisions en propietat horitzontal o modificar-les quan comportin increment d'habitatges, i se'n tipifica l'incompliment com una infracció específica. D'altra banda, regula els supòsits de concurrència d'infraccions i aclareix la tipificació com a lleu de l'execució d'actes legalitzables d'acord amb el planejament vigent sense tenir el títol habilitant corresponent.

Aquesta regulació es completa amb cinc disposicions addicionals, dues disposicions transitòries més, a part de les tres que ja han estat esmentades, una disposició derogatòria i tres disposicions finals. Cal fer esment de la disposició addicional primera, que efectua les adaptacions necessàries dels preceptes de la Llei 2/2002 no modificats com a conseqüència dels canvis proposats i substitueix, amb caràcter general, les referències als projectes d'urbanització complementaris per la de projectes d'urbanització. A més, aclareix que els documents relatius a les obres d'urbanització bàsica únicament són exigibles si el pla incorpora el traçat i les característiques d'aquestes obres.

Cal afegir que aquesta Llei, mitjançant la disposició transitòria quarta, pretén afrontar la publicació de les normes urbanístiques dels plans aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme a mesura que es vagin produint modificacions del planejament o tramitacions d'instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió, reconeixent a aquestes publicacions l'efecte de validació de la tramitació i l'aprovació de les disposicions i els actes d'aplicació dictats a l'empara de l'aprovació definitiva del pla en qüestió.

Pel que fa a la disposició final primera, autoritza el Govern a refundre en un text únic aquesta Llei i la Llei 2/2002, en el termini d'un any, i a regularitzar, aclarir i harmonitzar aquests textos legals. La disposició final segona obliga, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, a aprovar el reglament que l'ha de desenvolupar íntegrament. Finalment, la disposició final tercera determina l'entrada en vigor d'aquesta Llei l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Així es podran escometre d'una manera immediata els objectius que aquesta Llei persegueix.

Annex IV

Preàmbul del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

(DOGC núm. 4990, de 18.10.2007)

I

L'ordenament jurídic urbanístic català, que està constituït pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret 305/2006, de 18 de juliol, es va establir en el marc de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, i preveu els necessaris mecanismes d'interrelació amb aquesta Llei i amb la resta de legislació estatal amb incidència en matèria urbanística, tant des del punt de vista de la terminologia jurídica utilitzada, com des del punt de vista de la inclusió de les remissions oportunes a aquesta legislació, la qual cosa ha contribuït notablement a la seguretat jurídica dels processos urbanístics.

La reforma del marc normatiu estatal mitjançant la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, que ha entrat en vigor l'1 de juliol de 2007, comporta, d'acord amb el seu preàmbul, l'establiment d'un nou sistema de valoració del sòl, que prescindeix de la tècnica de la classificació urbanística per fixar els criteris legals de valoració, i que es fonamenta en la situació real del sòl i no en la seva destinació urbanística. Per altra banda, no es limita a regular el règim del sòl des de l'única perspectiva de les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures de la propietat i estén la regulació a altres drets relacionats amb l'ús de sòl. I, finalment, planteja la incorporació dels requeriments d'un desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte que el sòl, a més d'un recurs econòmic, és un recurs natural escàs i no renovable.

Aquesta reforma de la legislació estatal incideix en la legislació urbanística catalana i dóna lloc a la necessitat de procedir, de manera immediata, a la introducció d'aquells ajustos, de fons o terminològics, necessaris per a restablir la interrelació i la coherència entre ambdós sistemes normatius, de forma que no es perllongui una indesitjada situació d'incertesa jurídica en una matèria de tanta transcendència social i econòmica com l'urbanisme.

Concretament, la nova legislació estatal exigeix abordar l'adequació de la legislació urbanística catalana als canvis introduïts tant en les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals com en la legislació bàsica amb incidència sobre la matèria dictada pel legislador estatal. Aquesta adequació ha de consistir, en primer lloc, en la identificació i derogació d'aquells preceptes de la legislació urbanística catalana que resulten contradictoris amb la regulació que estableix la Llei estatal, com és el cas de la previsió de la cessió de sòl amb aprofitament a l'Administració sense càrregues d'urbanització.

En segon lloc, cal incorporar en la Llei d'urbanisme, també de forma immediata i mitjançant les modificacions puntuals oportunes del seu articulat, aquells aspectes o exigències derivats de la Llei estatal de sòl que no estan previstos en la legislació urbanística catalana, o que no es regulen de manera plenament coherent amb el que s'estableix en la Llei estatal esmentada. Això és el que succeeix, entre d'altres, en aspectes com la regulació del dret d'iniciativa i consulta dels particulars, els deures de la propietat en sòl no urbanitzable, els requeriments de publicitat en els processos de planejament i gestió urbanística, en especial pel que fa a la documentació i informació que cal incorporar a aquests processos, o l'adequació dels supòsits indemnitzatoris a les novetats establertes en aquest aspecte, així com la introducció de la figura de la substitució forçosa.

En tercer lloc, i com a conseqüència del fet que la Llei estatal de sòl utilitza una terminologia que pretén evitar al·ludir a conceptes o instruments pròpiament urbanístics, esdevé necessari establir les equivalències terminològiques o les precisions conceptuals que permetin interrelacionar correctament ambdós sistemes normatius.

Per una altra banda, en el marc del reconeixement que la mateixa Llei estatal fa de les competències que poden tenir atribuïdes les comunitats autònomes sobre determinades matèries, com és el cas de Catalunya respecte als patrimonis públics de sòl i la legislació civil, també procedeix aclarir la subjecció a la regulació continguda en la legislació catalana d'aquells aspectes que s'incardinin en aquestes competències autonòmiques.

En definitiva, tot i que algunes de les aportacions de la Llei estatal ja figuren, totalment o parcialment, a la legislació urbanística catalana –com és el cas del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, les reserves per a habitatges de protecció pública o la publicitat dels instruments urbanístics per mitjans telemàtics-, i que d'altres no són aplicables a Catalunya, la concreta regulació que estableix la Llei de sòl i els conceptes i terminologia emprats requereixen una actuació normativa immediata que modifiqui la Llei d'urbanisme en els aspectes necessaris, i que resolgui els dubtes i conflictes jurídics que planteja l'aplicació d'aquesta Llei estatal en el context de la legislació urbanística catalana.

A més, la Llei de sòl estatal adreça un important mandat als poders públics perquè els drets i deures de la ciutadania reconeguts en el seu Títol I siguin reals i efectius i, a tal efecte, determina que han de promoure les condicions necessàries per fer realitat aquests drets, adoptant les mesures d'ordenació territorial i urbanística que procedeixin per assegurar un resultat equilibrat, afavorint o contenint, segons procedeixi, els processos d'ocupació i transformació del sòl. Entre els esmentats drets de la ciutadania es troba el de gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible.

Per fer efectiu aquest dret cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social. Les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme, genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda. En aquests moments, però, a Catalunya, els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per a l'habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d'aproximadament 200.000 habitatges requerits d'ajut públic. Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els a deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que un 60% necessitarà algun tipus de suport

públic. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requeririen ser beneficiàries de la política d'habitatge en l'esmentat horitzó de 10 anys.

L'important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l'Administració de la Generalitat i conjunta dels departaments competents en matèria d'urbanisme i d'habitatge per tal de resoldre aquesta situació que constitueix, en aquests moments, un dels principals problemes de la ciutadania. A tal efecte, es considera imprescindible que, mentre es doni aquesta conjuntura, l'Administració de la Generalitat assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d'àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument de planejament general supramunicipal, com és el pla director urbanístic. Aquest instrument ha de ser adequat per procedir a la delimitació de les àrees residencials estratègiques, a la classificació, si s'escau, del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes àrees, mitjançant les quals l'administració urbanística de la Generalitat podrà produir amb celeritat i en la quantitat requerida el sòl residencial necessari per atendre el dèficit actual d'habitatges i les demandes previstes pels propers anys. La tramitació d'aquest instrument urbanístic supramunicipal garanteix la coherència amb les previsions en matèria d'habitatge contingudes en el Pacte nacional per a l'habitatge, assegura la participació dels ajuntaments afectats i de la ciutadania en el procés de decisió i permet simplificar el procediment previ a la transformació urbanística del sòl.

Atesa l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl transformat per subvenir els dèficits acumulats de sòl residencial esmentats, es considera imprescindible l'adopció immediata de les mesures legislatives necessàries que permetin la creació de les esmentades àrees amb establiment d'un mandat exprés al Departament competent per tal que procedeixi, immediatament, a la formulació i aprovació dels plans directores urbanístics indicats.

II

La incidència de la Llei estatal de sòl en el context de la legislació urbanística catalana obliga a una actuació normativa d'adequació de caràcter urgent, atès que només d'aquesta manera es pot restablir de forma immediata la seguretat jurídica, especialment necessària en un sector com el de l'urbanisme, cridat a satisfer necessitats socials de primer ordre i a donar compliment a principis constitucionals que no poden trobar obstacles en situacions d'incertesa jurídica que, en aquest sector, han estat malauradament freqüents.

Des d'aquest punt de vista, la necessitat de resoldre els dubtes i conflictes jurídics que planteja, ja des de la seva entrada en vigor, la Llei estatal de sòl, té caràcter urgent, i l'adequació normativa a fi de donar coherència i sentit al conjunt de la legislació urbanística catalana en el context de la nova legislació estatal no admet demora. Com tampoc no admet demora la necessitat de dotar a l'administració de la Generalitat dels instruments urbanístics necessaris d'abast supramunicipal, per a la creació de les àrees residencials estratègiques per a subvenir l'important dèficit acumulat d'habitatge protegit a Catalunya.

Això justifica que, per primera vegada, el Govern faci ús de la facultat legislativa excepcional del decret llei que li reconeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia, aprovat per la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, en donar-se els pressupòsits de fet habilitants de la necessitat extraordinària i urgent en una matèria que no és cap de les que resten excloses d'aquest instrument normatiu.

III

El Decret llei s'estructura en dos títols. El Títol I conté un conjunt de disposicions generals que tenen per objecte concretar el significat, en el marc de la legislació urbanística catalana, dels nous conceptes formulats per la Llei estatal de sòl, i especificar els aspectes respecte als quals les competències legislatives que ostenta Catalunya comporten, d'acord amb les clàusules de salvaguarda incloses en la disposició final primera de la Llei estatal, l'aplicació de la legislació catalana.

Per la seva banda, el Títol II està integrat per diversos articles que tenen per objecte introduir, en els preceptes del Text refós de la Llei d'urbanisme, les modificacions procedents per tal d'adequar aquells extrems de la normativa vigent que no són plenament coherents amb la Llei estatal de sòl, o per incorporar aquells altres extrems que es deriven d'aquesta Llei estatal i que no estan previstos en la legislació urbanística catalana. Entre aquests aspectes es pot destacar la concreció dels casos d'alteració de l'ordenació vigent que constitueixen revisió del planejament general, casos dels quals s'exclou la delimitació d'àrees residencials estratègiques definitives en el darrer precepte d'aquest Títol. La norma estableix les característiques i requeriments d'aquestes àrees, i conté la necessària habilitació legal als plans directores urbanístics a fi que les delimitin i, al mateix temps, estableixin la seva ordenació detallada per tal que sigui possible la seva execució immediata.