

Memòria d'avaluació d'impacte de l'avantprojecte de Llei del Territori

Juliol de 2023

1



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 1 de 68

Índex

- Memòria
- Annexos:
 - A. Test de pimes
 - B. Quantificació de les càrregues administratives
 - C. Comparació de les opcions de regulació proposades



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 2 de 68

AVANTPROJECTE DE LLEI DEL TERRITORI

MEMÒRIA D'AVALUACIÓ DE L'IMPACTE DE LES MESURES PROPOSADES

Aquesta memòria s'ha elaborat d'acord amb el que estableix el vigent article 36.3 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, l'article 4 del Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a la l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica, la Guia de Bones Pràctiques per a l'elaboració i la revisió de la normativa amb incidència en l'activitat econòmica.

1. Anàlisi del context i identificació de les opcions

a. Els problemes que es pretenen solucionar

El planejament i la gestió del sòl tenen una repercussió directe sobre tots els sectors econòmics i, especialment, sobre els que necessiten un establiment físic segregat de la resta d'activitats. Per aquesta raó en l'informe "[Doing Business 2020. Comparing Bussines Regulation in 190 countries](#)" publicat pel Banc Mundial, es mesuren els procediments, temps i costos de set àrees¹ que es consideren fonamentals per a iniciar un negoci i una d'aquestes àrees és l'obtenció dels permisos de construcció. Aquest informe abans citat, que es el darrer publicat, situa Espanya en el lloc 30, de 190, per al conjunt dels aspectes analitzats; en canvi el situa en el lloc 79 pel que fa a la facilitat per obtenir els permisos de construcció.

Tot i que aquests informes mesuren el temps i els costos de construcció d'un edifici per a un negoci amb posterioritat a la gestió del sòl, per la qual cosa no inclou el desenvolupament urbanístic del sòl, en aquest avantprojecte de llei, s'ha tingut molt en compte la importància de la planificació i gestió del sòl sobre la futura activitat econòmica intentant agilitzar, tant com ha estat possible, la seva disponibilitat.

Alguns dels problemes actuals identificats en la **planificació i la gestió del sòl** s'ha determinat que són conseqüència directa de l'aplicació de la normativa vigent:

1. Normativa dissenyada per una conjuntura econòmica de creixement.

El model normatiu vigent es va iniciar en un moment de gran expansió, any 2002, molt diferent de la situació actual, en que encara hi ha recessió econòmica i estancament. La situació actual ha posat en crisi, d'una forma estructural, alguns dels els models de creixement previs. Això ha afectat tant el planejament territorial com l'urbanístic.

¹ Els altres aspectes analitzats són: l'obertura d'una empresa, l'obtenció de permisos de construcció, l'obtenció d'electricitat, el registre de propietats



2. Regulació poc adaptada a la diversitat del territori.

Ideada per controlar la pressió constructora de les zones més denses, la regulació urbanística vigent no permet la flexibilitat necessària per apropar-se al territori admetent la diversitat.

L'aprovació del planejament general d'un municipi té la mateixa complexitat de tramitació sigui quina sigui la seva grandària. La normativa vigent preveu un tipus de Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de baixa intensitat però s'ha demostrat que encara han estat massa complexos per als municipis més petits.

Els POUM aprovats des de l'entrada en vigor de la normativa vigent fins ara en municipis de menys de 1.000 habitants han cobert només el 44% dels municipis; dels 484 municipis amb menys de 1.000 habitants només 216 tenen POUM i només 75 tenen normes de planejament adaptats a la normativa vigent.

La diversitat del territori es demostra també en el fet que el 51% de la superfície de Catalunya hi viuen únicament el 2,5 % dels seus habitants.

El volum de sòl no urbanitzat per habitant també és molt diferent entre territoris. Aquesta és la situació a juny de 2023:

Àmbit territorial	m2/habitant SNU
Àrea Metropolitana de Barcelona	94
Regió Metropolitana de Barcelona	457
Camp de Tarragona	4.654
Comarques Gironines	6.759
Comarques Centrals	11.648
Terres de Lleida	14.783
Terres de l'Ebre	17.643
Alt Pirineu i Aran	76.868
Penedès	3.089
Catalunya	3.874

3. Alta complexitat normativa, i rigidesa de la gestió urbanística.

La complexitat en l'execució de la normativa ha provocat que des de 2002, any en que es crea la figura dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipals (POUM), només un 46% dels municipis de Catalunya (436) han estat capaços de culminar el seu POUM (n'hi 76 més que tenen normes de planejament aprovades).

La mitjana de temps per a la redacció i aprovació d'un POUM és actualment de 5 anys i 9 mesos.

La normativa vigent ha definit uns POUM que han d'arribar a un nivell de detall molt alt i per això són molt difícils i costosos de redactar.

D'altra banda, quant a la gestió de les actuacions urbanístiques, la rigidesa de la regulació actual, derivada d'uns sistemes d'actuació i modalitats configurats legalment com a compartiments estancs, no facilita l'adaptabilitat necessària a les circumstàncies de cada cas i moment. Si no és senzill canviar



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

de sistema o modalitat abans d'iniciar la gestió, més complicat esdevé fer-ho un cop aquesta ha estat iniciada.

4. Dispersió normativa.

La normativa sobre protecció del paisatge i la que regula les urbanitzacions amb dèficits està separada de la normativa urbanística i de la normativa sobre planificació territorial. Aquests temes es treballen actualment de manera sectorial quan s'haurien de treballar de manera conjunta. El fet que hi hagi una norma diferent per cadascun d'aquest àmbits no ha resultat efectiu tal i com s'anirà veient en aquest apartat de la memòria.

5. Descoordinació entre la planificació territorial i el planejament urbanístic.

Actualment la planificació territorial, desenvolupada mitjançant els Plans Territorials Parciais, ja és normativa, però fins que no es revisa el planejament general (POUM) o bé se n'aprova de nou, no es fa efectiva la transposició de les directrius de la planificació territorial pel que fa referència als sistemes d'assentaments.

En aquest sentit la lentitud en aprovar el planejament general fa que passi molt de temps fins que no es fa efectiva la transposició de les estratègies per les àrees especialitzades de la planificació territorial al planejament urbanístic.

En els darrers anys s'han tramitat els Plans Directors Urbanístics de sòls no sostenibles del litoral de Girona i s'està tramitant el de Malgrat a Alcanar així com altres estratègies més territorials per suplir aquesta descoordinació.

6. Mancances de regulació en els espais oberts (ara sòl no urbanitzable) per:

- La seva regulació no sol ser supramunicipal i, en determinats supòsits, seria recomanable que ho fos
- No té en compte les singularitats de cada territori
- La seva planificació és residual. El planejament es limita majoritàriament a descriure com és el sòl no urbanitzat sense fer-hi cap proposta.

La normativa vigent permet el manteniment d'una ordenació diferent per a cada municipi que pot proposar paràmetres diferents en territoris on físicament no hi ha diferències, per exemple a l'Alt Penedès hi ha avui una regulació diferent per a la construcció de nous cellers per a cadascun dels municipis, generant diferències que provoquen situacions de greuge comparatiu o limitacions que a vegades són poc justificades o desproporcionades.

Pel que fa a les **figures de planejament** els principals problemes detectats són aquests:

7. Terminis de tramitació massa llargs.

La tramitació de les figures de planejament, com ja s'ha dit, és molt llarga i feixuga. Això provoca molts desajustos. Quan s'acaba aprovant el planejament la situació del municipi i les seves necessitats poden haver canviat molt respecte de la situació inicial.

Hi ha sectors que no es poden executar perquè han estat planificats en un determinat moment però els paràmetres previstos no es corresponen amb la realitat actual i no funcionen.



8. Excessiu nivell de detall i complexitat de les figures de planejament.

El nivell de detall a que arriben els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) fa que, malgrat el cost en temps de la seva redacció i aprovació, se n'hagi de fer modificacions puntuals massa sovint.

L'any 2021, es van aprovar 15 POUM, però es van tramitar 321 modificacions puntuals de planejament general, el 53% de les quals van correspondre a planejament general aprovat en el marc de la Llei 2/2002. Aquest planejament modificat aprovat en el marc de la Llei 2/2002 es va concretar en 168 modificacions de POUM i 3 modificacions de NPU.

L'any 2022, es van aprovar 6 POUM nous però es van tramitar 369 modificacions de planejament general. Les modificacions corresponents a aquells municipis adaptats a la Llei 2/2002 van sumar un total de 185 expedients: 174 modificacions de POUM i 11 modificacions de NPU.

El Pla general metropolità (PGM) ha patit 1.619 modificacions des de la seva aprovació el 1976, 25 de les quals s'han tramès l'any 2022. Això, equival a una mitjana de 13 modificacions l'any.

Els POUM són molt complexos i en 21 anys de vigència només 433 municipis que sumen un total de 2.263.667 habitants i 1.766.176,158 ha (el 45% dels municipis, el 29% de la població i el 55% de la superfície) han actualitzat el seu planejament general.

A més en els últims anys el nombre de nous POUM aprovats està disminuint:

Any	Nre. POUM ²
2013	42
2014	28
2015	34
2016	7
2017	15
2018	10
2019	13
2020	10
2021	15
2022	6

El planejament general que no s'ha pogut adaptar a la nova legislació en època de creixement econòmic difícilment ho podrà fer en la situació actual.

Per tant tindrem un planejament cada vegada més obsolet i menys adaptat als requeriments actuals, amb mancances d'avaluació ambiental, paràmetres urbanístics poc adaptats, sectors situats en zones de risc poc sostenibles, etc...

² Detall dades actualitzades:

Any 2017, 15 POUM i un NPU de Mollet del Vallès que té anul·lat per sentència el POUM el 2016 i temporalment s'ha aprovat NPU en 2017.

Any 2018, 10 POUM

Any 2019, 13 POUM. El POUM de Cercs és revisió de POUM aprovat en 2019, l'anterior es va publicar en 2009.

Any 2020, 10 POUM. El POUM de Blanes és revisió de POUM aprovat en 2020, el de 2010 va ser declarat nul en 2015.

Any 2021, 15 POUM i un NPU de Tarragona que té el POUM nul TSJC en 2018, temporalment aprova NPU en novembre 2021. També, el POUM de Folgueroles és una revisió de POUM aprovat en 2021, l'anterior era de l'any 2007.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

9. Planejament amb càrregues excessives.

Els plans aprovats o iniciats en moments de creixement econòmic inclouen sectors de desenvolupament amb massa càrregues i requeriments que els fa impossibles de desenvolupar en èpoques de recessió econòmica o demogràfica.

Part del planejament es va revisar o aprovar en època de gran creixement, el que implica models amb requeriments i càrregues no viables actualment (cobriment de torrents o vials, percentatges molt alts de cessions, cessions de grans dimensions,...). Per tant, bona part del planejament vigent inclou càrregues que fan inviable la inversió en obres d'urbanització.

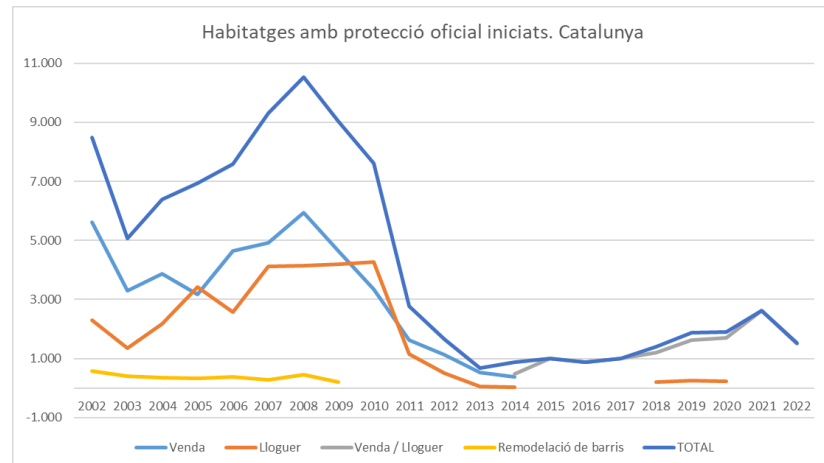
Hi ha molts sectors ja classificats que no es poden desenvolupar donat que o bé els paràmetres no s'adapten a les necessitats del territori o bé no fan viable o sostenible l'actuació.

10. El planejament urbanístic no ha estat eficaç per incidir en aspectes socials.

Malgrat les obligacions de cessió de sòl a l'administració competent, no s'han construït prou habitatges de protecció pública destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, que permetin a les administracions disposar d'un parc suficient d'habitatges en propietat. Pel que fa a la promoció d'habitatges de protecció pública per a la venda, el promotor cobreix una part dels costos, però els beneficiaris moltes vegades no tenen recursos per comprar ni per obtenir el finançament necessari.

Habitatges iniciats amb protecció oficial segons règim de protecció

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Venda	5.613	3.301	3.867	3.179	4.651	4.907	5.947	4.635	3.341	1.618	1.136	537	372									43.104
Lloguer	2.287	1.361	2.170	3.431	2.575	4.132	4.152	4.198	4.261	1.149	502	52	30				195	249	215		20	30.979
Venda / Lloguer													474	1.013	879	1.013	1.199	1.635	1.688	2.615	1.510	12.026
Remodelació de barris	588	411	353	322	366	278	443	194				89										3.044
TOTAL	8.488	5.073	6.390	6.932	7.592	9.317	10.542	9.027	7.602	2.767	1.638	678	876	1.013	879	1.013	1.394	1.884	1.903	2.615	1.530	89.153
% lloguer sobre total	26,9%	26,8%	34,0%	49,5%	33,9%	44,3%	39,4%	46,5%	56,1%	41,5%	30,6%	7,7%	3,4%	---	---	---	14,0%	13,2%	11,3%	---	---	34,7%



11. Planejament no adaptat a la normativa vigent.

La dificultat de tramitació del planejament fa que molts plans encara no estiguin adaptats a la normativa vigent. Això implica que encara hi hagi planejament que permet el desenvolupament de



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

terrenys amb més pendent de la prevista per la normativa vigent o amb requeriments ambientals inferiors als requerits per la normativa ambiental vigent.

No han adaptat el seu planejament general a la normativa vigent 514 municipis que suposen una superfície de 1.442.339,05ha i una població de 5.552.811 habitants; el 55% dels municipis, el 45% de la superfície i el 71% de la població del territori.

12. Obsolescència dels estudis econòmic-financers.

Hi ha molts sectors que no s'acaben desenvolupant per falta de viabilitat.

La lenta tramitació del planejament provoca que, sovint, l'estudi econòmic-financer quedi obsolet i el que era viable en fer l'estudi pot no ser-ho en el moment de la seva execució, atès que des de l'aprovació del planejament fins a la seva execució pot haver canviat el context econòmic. En aquest sentit, cal posar de relleu que només a l'any 2014 el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar més d'una desena de sentències anul·lant sectors previstos en el planejament per motius de manca de viabilitat econòmica o per problemes en l'avaluació econòmica i financera del pla.

Un altre problema a l'hora d'elaborar aquest estudi és que no hi ha paràmetres de referència per fer els estudis econòmic-financers.

13. Poca proliferació del planejament general plurimunicipal.

Sovint s'ha detectat manca d'eficiència i de competitivitat del sistema territorial quan el planejament abasta només un terme municipal. Actualment no es tramiten plans generals supramunicipals; des de l'entrada en vigor de la normativa vigent només s'han tramitat 3 Plans d'ordenació urbanística plurimunicipals que abasten 26 municipis, 8.078 habitants i 86.220 ha.

Moltes vegades no cal que cada municipi tingui el seu propi equipament. La gestió dels recursos públics pot ser més eficient si es reparteixen els equipaments i es comparteixen entre varis municipis; però el fet que no es tramitin plans supramunicipals no permet aquesta gestió conjunta.

Aquestes problemes tenen també aquests efectes:

14. Ciutats poc inclusives.

Encara hi ha problemes, i de fet s'agreugen amb el temps en comptes de reduir-se, per poder exercir el dret a l'habitatge, i perquè tota la població tingui un accés equitatiu als serveis, als equipaments, a l'espai públic de qualitat, al transport públic...

Per iniciativa del govern de la Generalitat i també de l'Estat s'han aprovat normes per intentar frenar el preu de l'habitatge de lloguer. La darrera és la recentment aprovada llei estatal, la [Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge](#).

Pel que fa als problemes per assolir un accés equitatiu als serveis, equipaments i espai públic de qualitat també s'ha aprovat recentment, per part del Parlament de Catalunya, la [Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles](#), el que demostra que segueix sent, també, un problema encara molt vigent.

15. Poca sostenibilitat del sistema actual.

No es fa un ús prou eficient del sòl urbà i urbanitzat existent. El sòl és un recurs finit i, per tant, s'ha de buscar usar-lo de la manera més eficient possible.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

De moment no s'ha aconseguit en molts casos; fins el punt que en el 56% del sòl urbà residencial s'estima que hi ha només el 10% dels habitatges de Catalunya (aquest 10% serien uns 386.338 habitatges d'acord amb el Cens de població de 2011). És, per tant, una situació molt desproporcionada.

16. Creixement excessiu del sòl urbanitzat.

Durant els darrers 50 anys, a la demarcació de Barcelona, s'ha multiplicat per quatre la superfície urbanitzada, que ha passat d'ocupar el 3% del territori a ocupar-ne el 13%. Aquesta superfície urbanitzada suma més de 77.000 ha; 7 vegades la ciutat de Barcelona. En el mateix període la població ha crescut en una proporció molt inferior.

17. Creixement excessiu del sòl urbanitzable.

Malgrat la crisi dels darrers anys del 2006 al 2022 a Catalunya s'han classificat com a sòl urbanitzable 748,1 ha/any. Pel fet que costi tant d'aprovar el planejament general, els municipis solen fer previsions molt generoses de sòl urbanitzable. Tot i l'existència de la figura dels plans d'etapa, aquest problema va persistir des de l'aprovació de la normativa vigent.

18. Excés de sòl urbanitzable sense edificar.

En cas que s'executessin tots els sectors de desenvolupament classificats en el planejament urbanístic com a urbanitzable, la superfície de sòl urbà consolidat creixeria un 40% respecte de l'actual. Per tant hi ha marge de creixement sense necessitat de classificar més sòl.

Aquesta dada té una part positiva; hi ha molt sòl classificat que es pot desenvolupar i, per tant, això pot facilitar la implantació de noves empreses o l'ampliació de les existents. Però per altra banda s'ha demostrat que crea expectatives sobre el sòl que, tot i no correspondre's amb una demanda real, han tendit a fer pujar el preu d'aquests sectors.

Estat de desenvolupament dels sectors³

	Residencial		Activitat econòmica	
	Ha	%	Ha	%
Edificat	5.216	20%	2.915	20%
Pendent d'edificar	20.649	80%	11.324	80%
TOTAL	25.649	100%	14.239	100%

Per altra banda, el nombre d'habitatges que es podrien construir en els sectors és de 634.011 habitatges, el que suposaria incrementar en un 16% el parc existent de 3.961.129⁴. A més, la capacitat dels sectors ja urbanitzats és de 68.938 habitatges (1,7% del parc existent).

Pel que fa a l'activitat econòmica la capacitat actual dels sectors és de 86.174.660 m2 de sostre dels quals 10.339.791 és en sectors ja urbanitzats.

³ En sòl urbà no consolidat subjecte a plans de millora urbana i en sòl urbanitzable delimitat. El sòl urbanitzable no delimitat no s'ha comptabilitzat.

⁴ Font: IDESCAT a partir del Cens de població i d'habitatges de l'INE 2011



19. Manca d'execució d'habitatge protegit.

Tot i que en la Llei d'urbanisme de l'any 2002 es va preveure una reserva per a habitatges de protecció pública, com a mínim, del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualificués per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable (art. 57.3 LU), posteriorment ampliada un 10% adicional en reformes legals posteriors, la qual cosa ha repercutit en l'augment del percentatge d'habitatges protegits a partir del període 2007-2011, no s'acaba de materialitzar una execució suficient d'aquest tipus d'habitatge, especialment en determinades zones on es absolutament necessari.

Com es veu en la següent taula, si bé els habitatges de protecció oficial suposen ara un percentatge sobre el total molt superior al que era durant el boom immobiliari (alguns anys l'habitatge protegit havia arribat a ser només el 6% del total) en els darrers anys el nombre d'habitatges de protecció oficial construïts presenta les xifres més baixes des de 1981; any en que es va iniciar el primer Pla de l'Habitatge estatal (1981-1983) de la democràcia.

Una primera interpretació d'aquestes dades és que en moments de creixement econòmic i, sobretot, de creixement de la construcció es construeixen, proporcionalment, menys habitatges protegits. De fet a Catalunya no va ser fins el 1986 on la recuperació econòmica que va venir després de la crisi del petroli va arribar al sector de la construcció.

	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Total habitatges iniciats	Protecció oficial/total
2017-2021	8.893	66.907	13,29%
2012-2016	5.200	26.686	19,49%
2007-2011	38.340	146.863	26,11%
2002-2006	31.347	497.258	6,30%
1997-2001	30.027	354.657	8,47%
1992-1996	33.293	202.088	16,47%
1987-1991	39.163	172.940	22,65%
1981-1986	77.378	182.229	42,46%
Total	263.641	1.649.628	15,98%

20. Excessiva oferta d'habitatge protegit de venda en detriment del lloguer

Tot i les cessions de sòl a les administracions per construir habitatge de protecció pública i les reserves que els promotors privats han de destinar a aquest tipus d'habitatge, en el període 1981-2015, de mitjana, només el 16,13% dels habitatges iniciats ho van ser amb protecció oficial.

A més, en el període 2002-2022, des de l'entrada en vigor de la normativa vigent, un 48,3% dels habitatges amb protecció pública es van destinar a al venda; per tant aquest tipus de promoció encara supera el lloguer i ho fa encara més en els darrers anys quan es dona la circumstància, a més, que no hi ha cap Pla d'habitatge estatal; l'any 2013 es van destinar a lloguer només el 8,8% del total d'habitatges iniciats amb protecció oficial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Habitatges iniciats amb protecció oficial 2002-2022

Segons règim de protecció

	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya	% s/ total
Venda	29.425	3.051	3.342	7.286	43.104	48,3%
Lloguer	22.791	2.631	3.389	2.057	30.868	34,6%
Venda / Lloguer	11.825	164	41	107	12.137	13,6%
Remodelació de barris	3.048	0	0	80	3.128	3,5%
TOTAL	67.089	5.846	6.772	9.530	89.237	100,0%

Com mostra el següent quadre, en el període 2002-2022 els promotors privats van construir tan sols un 20,5% dels habitatges amb protecció oficial total. L'INCASOL va construir-ne el 10,3% i la resta de promotors públics, principalment ajuntaments, el 17,9%.

Segons tipus de promotor (2002-2022)

	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya	% s/ total
INCASOL	12.008	1.302	804	1.161	15.275	10,3%
Altres promotors públics	25.028	642	209	681	26.560	17,9%
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	12.682	1.370	1.254	1.735	17.041	11,5%
Total sense ànim de lucre	49.718	3.314	2.267	3.577	58.876	39,8%
Promotors privats	17.371	2.532	4.505	5.953	30.361	20,5%
TOTAL	116.807	9.160	9.039	13.107	148.113	100,0%

21. Excés de parc edificat en els espais oberts que planteja un problema de regulació i gestió

S'ha permès la utilització excessiva del sòl no urbanitzable i ara hi ha un excés d'ocupació i també moltes edificacions en desús i en males condicions. A més els usos permesos no s'han vinculat a la custòdia del territori que seria la principal raó per permetre l'edificació en el sòl no urbanitzat perquè cada vegada hi ha més boscos i camps de conreu abandonats.

S'han comptabilitzat a Catalunya un total de 512.900 edificacions en el sòl no urbanitzable (SNU) que ocupen més de 7.787 ha (0,25% de la superfície de sòl no urbanitzable). Si dividim el nombre d'edificacions per la totalitat de SNU de Catalunya el resultat és una densitat mitjana de 17 edificis/km² i una superfície mitjana de 149 m² per edifici.

22. No s'ha solucionat el problema de les urbanitzacions amb dèficits pendents de regularitzar.

Actualment hi ha 698 urbanitzacions regularitzades i encara 729 pendents de regularització. De les 324 sol·licituds d'ajuts a la regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics tramitades des de l'entrada en vigor de la Llei 3/2009, 246 es van desestimar, la meitat d'elles per manca de dotació pressupostària. Se'n van concedir 78 (el 24%) de les quals només 28 han completat els treballs (el 36% de les concedides).



b. Els objectius que es volen assolir

1. Ajustar la programació de les actuacions en el sòl a les necessitats de desenvolupament.
2. Possibilitar el desenvolupament del territori atenent a la seva diversitat.
3. Reduir la complexitat dels procediments; especialment en l'aprovació del planejament general.
4. Simplificar i unificar la gestió i la planificació del sòl.
5. Reconfigurar el planejament territorial per poder aprofundir més en els temes concrets.
6. Millorar la regulació i la planificació del sòl no urbanitzable per utilitzar-los més eficientment i de manera que serveixi als interessos generals.
7. Incrementar la proximitat entre la programació i del desenvolupament del sòl.
8. Evitar les contínues modificacions puntuals del planejament urbanístic; i crear un marc normatiu més estable en el temps, amb caràcter estratègic i poc conjuntural.
9. Prioritzar el reciclatge del sòl urbà enfront l'ocupació de nou sòl.
10. i 14. Assolir els principis de la Nova Agenda Urbana⁵ per donar resposta als requeriments i preocupacions socials actuals:
 - i. Ciutat habitable i inclusiva
 - ii. Ciutat eficient
 - iii. Ciutat resilient
11. i 12. Major celeritat i flexibilitat del planejament per adaptar-se a necessitats que són variades i canviants i a les directrius del planejament territorial.
13. Garantir l'eficiència i competitivitat del sistema territorial mitjançant fórmules de governança supramunicipal.
14. i 15. Orientar l'actuació urbanística cap a:
 - i. Les ciutats compactes
 - ii. El creixement policèntric
 - iii. La barreja d'usos
 - iv. La prevenció de la dispersió ("urban sprawl")
 - v. El desenvolupament urbà orientat a la mobilitat sostenible
16. i 17. Adaptar els instruments a la diversitat de territoris, d'intervencions i de conjuntures.
18. Aprofitar millor les reserves de sòl urbanitzable existents. Facilitar l'accés a l'activitat econòmica.
19. Millorar l'accessibilitat a l'habitatge.
20. Facilitar la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer.
21. Millorar la utilització dels espais oberts (sòl no urbanitzable). Facilitar-ne la reutilització i reduir-ne la discrecionalitat administratives.
22. Regularitzar totes les urbanitzacions que no estiguin classificades d'espais oberts.

⁵ La Nova Agenda Urbana és el document final resultant de l'acord de la conferència Habitat III, la conferència de les Nacions Unides sobre Habitatge i Desenvolupament Urbà Sostenible, que es va celebrar l'octubre de 2016 a Quito.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

c. Les possibles solucions alternatives normatives i no normatives

Per assolir els objectius fixats, prèviament, s'han avaluat diferents alternatives.

En tots els casos s'ha considerat l'opció "no fer res" i opcions normatives. Per la naturalesa dels problemes detectats no s'ha considerat, en cap cas, cap opció no normativa.

Dins de les opcions normatives, si bé inicialment es van plantejar altres escenaris, com per exemple, aconseguir els objectius a través de modificacions puntuals de la normativa vigent, cal tenir en compte que des de l'any 2002, en què es va aprovar la Llei 2/2002 d'urbanisme, el Parlament de Catalunya ha aprovat fins a 17 modificacions legislatives urbanístiques (Llei 10/2004; Decret legislatiu 1/2005; Decret llei 1/2007; Llei 26/2009; Decret legislatiu 1/2010; Llei 7/2011; Llei 3/2012; Llei 3/2015; Llei 16/2015; i Llei 5/2017), Decret Llei 16/2019 de mesures urgents per a l'emergència climàtica, Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, la Llei 5/2020, Llei 18/2020 de facilitació de l'activitat econòmica, Decret Llei 17/2021 de mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera, la Llei 2/2021 i la Llei 3/2023) al ser la legislació urbanística vigent excessivament detallista; amb la qual cosa, per assolir una major estabilitat legislativa i seguretat jurídica entre els operadors públics i privat, s'ha acabat descartant aquest tipus d'opció normativa.

En conseqüència, seguidament s'analitzarà amb més profunditat l'opció de "no fer res" i altres opcions que sempre seran normatives. Les opcions normatives s'han proposat com a resultat de moltes sessions de treballs i de diferents jornades i debats amb la participació dels principals actors del sector (ens locals, professionals que intervenen en matèria urbanística i territorial, actors econòmics, entitats i institucions interessades en l'ordenació del territori, etc.) i també com a resultat de l'audiència, informació pública i consultes indepentamentals.

A partir d'aquest treball entre els experts del Departament i els principals actors del sector s'han definit els objectius que es volen assolir i també, relacionats amb aquests, com ha de ser, les possibles solucions que s'han agrupat segons la seva temàtica. Aquests són els diferents àmbits:

A. PRINCIPIS GENERALS

1. Integració normativa.
2. Principi de transparència. Obligacions de publicitat.
3. Principi de bon govern. Incompatibilitats i tasques reservades als treballadors públics.
4. Principi d'equitat territorial. Governança supramunicipal.

B. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

5. Nova classificació del sòl. Desaparició de la classificació del sòl urbanitzable.

C. ESPAIS OBERTS

6. Modificacions en la regulació dels espais oberts.
7. Prestació patrimonial sobre els espais oberts quan s'hi fan actuacions específiques.
8. Veïnats rurals tradicionals.
9. Nous drets i deures de les persones propietàries de terrenys en espais oberts.

D. ASSENTAMENTS URBANS

10. Ajustar els drets i deures en funció de les capacitats de l'actuació, per fer viable els polígons d'actuació urbanístics.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

11. Modificacions en la cessió de sòl per a destinar-lo a habitatges de protecció pública.

E. PLANEJAMENT

- 12. Desapareix la distinció entre planificació territorial i planejament urbanístic.
- 13. Plans diferents segons la grandària del municipi.
- 14. Divisió del planejament en estructural i derivat. El cas del planejament local.

F. GESTIÓ

- 15. Execució per fases.
- 16. Responsabilitats.
- 17. La desurbanització
- 18. Simplificació dels models de gestió urbanístic.

G. URBANITZACIONS

- 19. Regularització de les urbanitzacions.

H. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- 20. Disposició transitòria segona.
- 21. Disposició transitòria setena.

I ara, tot seguit, el detall de les opcions considerades agrupades per aquests àmbits:

A. PRINCIPIS GENERALS

1. Integració normativa.

Opció “no fer res”:

L'actual marc normatiu en matèria d'ordenació del territori s'articula mitjançant diferents lleis i reglaments, els més rellevants dels quals són: el Text refós de la Llei d'urbanisme, la Llei de política territorial, la Llei de regularització i millora d'urbanitzacions i la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Es tracta d'un cos normatiu conformat per un total de nou lleis i desenes de reglaments.

Proposta normativa:

Refosa en un sol text de l'actual legislació urbanística, d'ordenació del territori i del paisatge. Aglutinar-ho tot en una norma més reduïda de caràcter estratègic i rector; menys reglamentista i conjuntural. Amb la voluntat de constituir un paraigua durador i estable que delegui als reglaments d'adaptació i modulació del marc normatiu per a cada situació i moment.

Hi ha molta normativa dispersa que incideix en l'ús del sòl, a més de la pròpia Llei d'urbanisme. Aquestes normes han estat redactades i aprovades en moments molt diferents el que ha provocat problemes de coordinació. En la proposta normativa s'ha volgut aglutinar tot, i qüestionar-s'ho tot de nou.

Deroga les disposicions legals següents:

- a) La Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.
- b) El capítol I, del títol II, de la Llei 7/1987, de 4 d'abril, per la qual s'estableixen i regulen actuacions públiques especials en la conurbació de Barcelona i en les comarques compreses dins la seva zona d'influència directa.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

- c) La Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya.
- d) La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- e) Els apartats 5 i 6 de l'article 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- f) La Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- g) La Llei 23/2010, de 22 de juliol, de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès.
- h) El Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el Decret legislatiu que l'aprova.
- i) Els articles 22 a 28 i la disposició addicional desena de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- j) La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- k) La disposició addicional sisena del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Es deroguen les disposicions reglamentàries següents:

- a) Els articles 2 a 8 i la disposició final segona del Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu.
- b) El Decret 397/1984, de 17 de desembre, sobre el procés d'elaboració del projecte de Pla territorial general.
- c) El Decret 73/1987, de 20 de febrer, sobre el Pla territorial.
- d) La lletra a de l'article 1, la lletra a de l'apartat 1 de l'article 3, la referència a Comissió d'Ordenació Territorial Metropolitana de Barcelona de l'article 4 i els capítols 2 i 5 del Decret 177/1987, de 19 de maig, pel qual es despleguen la planificació i la coordinació d'àmbit regional previstes a la Llei 7/1987, de 4 d'abril.
- e) Els articles 2.2, 3 i 5 del Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.
- f) El Decret 142/2005, de 12 de juliol, d'aprovació del Reglament pel qual es regula el procediment d'elaboració, tramitació i aprovació dels plans territorials parcials.
- g) El Decret 174/2009, de 10 de novembre, pel qual s'acorda l'inici de la revisió del Pla territorial general.
- h) El Decret 208/2013, de 30 de juliol, pel qual es desplega la Llei 23/2010, de 22 de juliol, de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès.

Així mateix, queden derogades totes les altres disposicions del mateix o inferior rang normatiu que s'oposin al que estableix aquesta Llei.

Per últim, es modifiquen els següents preceptes de la normativa vigent:

- a) Els articles 19, 20, 30, 31, 32, 33, 34, 35 i la disposició transitòria segona de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- b) L'article 22 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya
- c) L'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals

No es tracta només de suprimir normes i incloure totes les seves disposicions en la proposta normativa sinó de pensar de nou els preceptes inclosos en aquestes normes i construir un sol cos normatiu que les aglutini tots de manera més coordinada.

2. Principi de transparència. Obligacions de publicitat.

Opció "no fer res":

L'article 103 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) estableix que el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) garanteix la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor mitjançant la seva consulta pública presencial i telemàtica; i estableix que la publicació en el DOGC dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics han d'incloure l'enllaç amb el RPUC per poder consultar telemàticament el contingut dels documents que conformen el pla corresponent.





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Així mateix, en la disposició addicional setena del TRLU s'estableix que tant la Generalitat com 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.

L'esmentat TRLU també preveu que els instruments de planejament urbanístic general com derivat es sotmetin al tràmit d'informació pública (art. 85.4).

D'altra banda, l'article 25.1 del Text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015 (TRLRUR) determina que *"tots els instruments d'ordenació territorial i d'ordenació i execució urbanístiques, inclosos els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb aquest objecte s'hagin de subscriure per l'Administració competent, s'han de sotmetre al tràmit d'informació (...)"*

L'article 12.4. de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern estableix que *"L'Administració ha de fer públics el pla territorial general, els plans territorials parcials, els plans directores territorials, els plans territorials sectorials, els plans directores urbanístics, els plans d'ordenació urbanística municipal, el pla d'espais d'interès natural i els altres plans i programes que s'hagin d'elaborar en compliment d'una norma amb rang de llei i els plans que s'han de publicar amb caràcter obligatori."*

Per la seva banda, el Decret 8/2021, a l'article 49 apartat segon determina que als efectes de l'article 12.4 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, *"cal incloure una relació dels plans i programes ordenats cronològicament, amb indicació de l'objectiu, un enllaç al text complet, la normativa que els sigui d'aplicació, el seu estat de tramitació, les revisions i les modificacions aprovades"*.

Proposta normativa:

La proposta normativa inclou una major transparència i publicitat en determinats moments i aspectes dels procediments del sector a més d'incloure el que estableix la regulació vigent en matèria de transparència (publicitat activa, article 11 i dret d'accés a la informació pública, l'article 12).

La Generalitat, amb la informació que disposa sobre la liquidació de l'impost sobre transmissions patrimonials i el dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i els projectes d'urbanització i de distribució urbanística, ha de publicar anualment en el Portal de transparència (art. 15.1.):

- els valors mitjans de venda i de lloguer de les finques
- el cost mitjà de les obres d'urbanització resultants de les operacions de les que té referència

La proposta normativa també preveu la convocatòria d'un procés de participació ciutadana abans de la informació pública obligatòria (pot ser fins i tot abans de la resolució d'iniciació del procediment per a l'aprovació del pla) en la tramitació de:

- estratègies territorials
- plans directores d'actuació territorial
- plans d'estructura urbana
- plans de nova extensió urbana

Es crea el Registre urbanístic de Catalunya (art. 13), i es regula normativament el Mapa urbanístic de Catalunya (art. 14).

3. Principi de bon govern. Incompatibilitats i tasques reservades als treballadors públics.

Opció "no fer res":



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 16 de 68

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

A la normativa vigent, els motius d'abstenció estan previstos a l'article 23 de la Llei 40/2015, i les incompatibilitats són les definides per la legislació de funció pública.

Sobre incompatibilitats no hi ha cap previsió explícita en la normativa urbanística i s'apliquen, per tant, les previstes per la legislació bàsica o autonòmica de funció pública per al conjunt de funcionaris.

En l'actual regulació no hi ha una reserva explícita de funcions públiques, tot i que l'article 1.2 del TRLU diu que l'urbanisme és una funció pública i les funcions públiques d'acord amb l'article 9 del Reial Decret Legislatiu 5/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de l'Estatut Bàsic de l'Empleat Públic diu que les han d'exercir funcionaris públics.

La DA13 del TRLU estableix que les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efectes, han de tenir la titulació i les facultats adequades per acomplir les tasques encomanades; també determina que, 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.

Opció normativa:

En la proposta normativa es fa esment al règim d'incompatibilitats, al deure d'abstenció i a la prevenció de conflicte d'interessos del personal al servei de les administracions públiques que exerceixen funcions en matèria d'ordenació del territori (art. 28.1). També es determina el contingut dels plecs de clàusules administratives pel que fa als principis ètics i les regles de conducta per als contractes de serveis que se subscriuguin per dur a terme tasques d'assessorament o de redacció de plans d'ordenació del territori i d'instruments de gestió urbanística (art. 28.2). En aquests casos el plec de clàusules administratives també ha d'establir l'obligació del contractista de no intervenir en projectes urbanístics d'iniciativa particular dins l'àmbit del pla o de l'actuació urbanística fins dos anys després de la finalització del contracte (art. 28.3).

També es determina la identitat i la titulació dels professionals que intervenen en la redacció dels instruments de planificació del territori, de gestió urbanística i de protecció de la legalitat urbanística ha de constar en els documents que elaborin (art. 29).

En aquesta proposta també es determinen les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori han de ser exercides per part de les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques d'acord amb els principis ètics i de bones pràctiques propis del bon govern (art. 27.1). I en aquells municipis que no tinguin prou personal al seu servei, estableix que han de ser exercides pel personal al servei de l'Administració comarcal (art. 27.2).

La proposta normativa també introdueix el principi de bon govern a l'article 26 especificant que les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques competents han d'exercir les polítiques públiques en matèria d'ordenació del territori amb la màxima transparència, qualitat i equitat, i amb garantia de retriment de comptes.

4. Principi d'equitat territorial. Governança supramunicipal.

Opció "no fer res":

La normativa vigent estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) són l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori i poden abastar un terme municipal o més d'un (arts. 57.1 TRLU). Actualment en l'article 77 TRLU es preveu la possibilitat de formular plans d'ordenació urbanística plurimunicipals.

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'estableix que els municipis vinculats per un pla d'ordenació del territori a una àrea urbana especialitzada d'activitat econòmica intermunicipal han de participar en la gestió urbanística d'aquesta i en els ingressos de dret públic obtinguts amb motiu de la construcció de les edificacions i el desenvolupament de les activitats que s'hi implantin, tot i que l'actuació només es desenvolupi en un o en



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

alguns d'aquests municipis. (art. 6 i DT 15). Aquesta proposta busca l'objectiu d'assolir una major equitat territorial i coherència en els desenvolupaments en àmbits que pertanyin a varis municipis.

També s'hi estableixen noves figures de planejament territorial, les estratègies territorials, que poden definir àrees urbanes formades per varis municipis que hagin de desenvolupar plans d'estructura plurimunicipals (art. 104.2). També s'hi preveu que els propis municipis puguin decidir voluntàriament redactar plans d'estructura conjunts (planejament general). El planejament derivat (plans de nova extensió urbana) també pot ser plurimunicipal d'acord amb les previsions del pla d'estructura urbana corresponent (art. 113.1.a.).

En la proposta normativa s'introdueix la possibilitat que les estratègies territorials estableixin l'obligatorietat de desenvolupar plans d'estructura plurimunicipals a alguns municipis que defineixin dins la mateixa àrea urbana.

També s'hi estableix, quan s'hi defineix la principal figura de planejament general (els plans d'estructura urbana), que l'estructura urbana municipal ha de ser coherent amb les estructures urbanes dels municipis veïns (art. 104.3.).

B. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

5. Nova classificació del sòl. Desaparició de la classificació del sòl urbanitzable.

Opció "no fer res":

En la legislació urbanística vigent existeix la figura del sòl urbanitzable. L'article 25 del TRLU estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal classifiquen tot el sòl del territori corresponent en: sòl urbà, sol no urbanitzable i sòl urbanitzable.

L'article 33 del TRLU defineix el sòl urbanitzable com aquells terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, així com els terrenys que els plans directors urbanístics delimitin com a àrees residencials estratègiques o com a sectors d'interès supramunicipal.

Proposta normativa:

En la proposta normativa no s'estableix cap figura equivalent al sòl urbanitzable; el que estableix (article 37.2) és que la classificació es divideix entre en **espais oberts** i **assentaments urbans**.

Si que s'hi estableix la classificació de sòl com **assentament urbà de nova extensió urbana** però amb unes condicions molt estrictes (art. 107.1). Aquestes condicions són:

- Per cobrir les necessitats previstes en l'horitzó temporal màxim de **8 anys** que no es puguin satisfer amb:
 - Actuacions de reforma i compleció del teixit urbà existent
 - Edificació dels solars vacants
 - Ocupació dels edificis buits
- En contigüitat amb els assentaments de població existents per a formar una unitat compacta.
- Atenent l'aprofitament òptim dels sistemes urbanístics en funcionament o el desenvolupament dels previstos i l'accés al transport públic.

Si transcorregut el termini màxim per finalitzar l'execució d'una actuació urbanística de nova extensió urbana, no s'ha presentat en el Registre de la propietat la documentació relativa al projecte de distribució urbanística aprovat, la classificació dels terrenys afectats esdevé automàticament com a espais oberts ordinaris (art. 107.3). També s'hi estableix que l'Administració actuant ha de comunicar aquesta circumstància al Registre urbanístic de Catalunya perquè consti per a coneixement general.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

S'hi condiciona la classificació del sòl per a àmbits d'extensió urbana al seu desenvolupament en un horitzó temporal de 6 anys, prorrogable 6 anys més (art. 147.2.) i sinó es desenvolupa la classificació dels terrenys torna a ser d'espais oberts.

La proposta normativa arriba a definir l'anomenada redistribució forçosa; un mecanisme excepcional pensat per retornar les finques a la situació registral anterior a la seva inscripció en el Registre de la Propietat quan, per disposició de la llei o per alteració del planejament d'ordenació del territori, els terrenys esmentats restin classificats com a espais oberts. És a dir, estableix que uns terrenys que tornen a ser espais oberts cal que registralment també s'hi elimini qualsevol reparcel·lació existent.

C. ESPAIS OBERTS

6. Modificacions en la regulació dels espais oberts.

Opció "no fer res":

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge estableix la figura i el contingut dels catàlegs de paisatge en els seus articles 10 i 11. També defineix que les directrius de paisatge (art. 12) són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials. La normativa vigent no estableix el principi de jerarquia normativa (art. 13.2 TRLU) del planejament territorial sobre els plans urbanístics, sinó únicament el principi de coherència, amb la qual cosa moltes vegades no es complien els objectius establerts.

Proposta normativa:

Es preveu que tot el territori de forma continua tingui una estratègia territorial d'ordenació dels espais oberts a partir de les unitats de paisatge que ara ja defineixen els catàlegs de paisatge vigents (art. 101 i 102.2). Es proposa que les estratègies territorials d'ordenació dels espais oberts a partir de les unitats de paisatge tinguin caràcter normatiu.

7. Prestació patrimonial sobre els espais oberts quan s'hi fan actuacions específiques.

Opció "no fer res":

En la legislació urbanística i territorial catalana, actualment no existeix cap prestació patrimonial sobre espais oberts. Això no obstant, en l'article 16.2. del TRLSIRU es preveu aquesta possibilitat d'establir prestacions patrimonials.

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'hi estableix una prestació patrimonial compensatòria per als propietaris d'espais oberts quan (art. 65):

- Facin alguna de les actuacions de les que hi estan permeses i que estableix l'article 64 de la proposta normativa.
- Quan d'acord amb el pla d'ordenació del territori o, si s'escau, el projecte d'actuació específica corresponent, les edificacions rurals de recuperació incentivada es reutilitzin per als usos privats establerts a l'article 61.1 de la proposta normativa, es a dir, d'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals, o bé altre tipus d'edificacions quan justificadament ho permeti la corresponent estratègia territorial, d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals, d'activitat turística d'acord amb la legislació sectorial, educatiu en el lleure, de creació artística o producció



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

artesanal, d'exercici de professions liberals, de restauració, d'equipaments, de serveis comunitaris o corporatius.

La proposta estableix que té naturalesa d'ingrés de dret públic no tributari i que els ingressos que se'n derivin seran afectats a finançar les mesures de protecció de la legalitat urbanística en els espais oberts i a l'adquisició de sòl en situació de fora d'ordenació assimilada per a la restauració paisatgística d'espais oberts. La base per a calcular la prestació és l'import total de la inversió a realitzar per a l'execució de les obres, construcció i instal·lacions. L'import és el 10% d'aquesta base.

8. Veïnats rurals tradicionals.

Opció "no fer res":

Aquesta figura no existia a la Llei d'urbanisme però si, en canvi, en la normativa del planejament territorial. Com a exemple l'article 3.10 del Pla territorial parcial de les comarques de Girona defineix:

Estratègia de manteniment del caràcter rural

1. Mitjançant l'establiment d'aquesta estratègia, el Pla regula dos tipus d'entitats existents:

a) les formades per agrupacions d'edificacions rurals que mantenen una clara separació entre elles, on estableix que cal que es mantingui la configuració dispersa de l'assentament i s'eviti una compactació contradictòria amb el seu caràcter estrictament rural,

b) les que presenten una estructura compacta, de petita magnitud, resultat de l'adaptació morfològica a una singularitat del territori, on estableix que es mantingui aquesta configuració.

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure aquests assentaments en el sòl no urbanitzable i han d'establir les normes adequades per al manteniment del seu caràcter. Tanmateix no s'exclou, quan estigui justificat per algun objectiu d'interès públic, que alguna d'aquestes àrees es pugui incloure en una delimitació de sòl urbà amb una ordenació que asseguri el manteniment del seu caràcter.

Proposta normativa:

A partir d'aquesta directriu que inclouen alguns dels Plans territorials parcials, en la proposta normativa s'estableix la figura del veïnat rural tradicional (arts. 58 i 59) com aquells nuclis que han perviscut diverses generacions sense disposar dels serveis urbanístics bàsics propis dels assentaments urbans i sense que n'hagin de disposar per a conservar la seva entitat. Les estratègies territorials els han d'identificar i ordenar i els han de classificar com espais oberts. També poden establir normes per al manteniment del seu caràcter. L'ús global d'aquests veïnats és el d'habitatge i es poden permetre altres usos compatibles amb aquest. La proposta també estableix que s'hi poden rehabilitar les edificacions i s'hi pot construir en casos molt concrets.

9. Nous drets i deures de les persones propietàries de terrenys en espais oberts.

Opció "no fer res":

El sòl no urbanitzable es regula en l'article 47 del TRLU que estableix els següents drets:

"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. (...)"

La normativa vigent no inclou un catàleg de deures, però l'article 9.3 del TRLU disposa:

"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



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn."

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'hi estableixen (article 52) els drets de les persones propietàries de terrenys en els espais oberts. Concretament s'hi determina que tenen les facultats d'ús, de gaudi, d'explotació i de disposició dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa rústica. També que poden destinar-los a actuacions específiques que compleixin una d'aquestes situacions:

- Que siguin d'interès públic o social
- Que contribueixin a l'ordenació i desenvolupament rurals
- Que hagin d'emplaçar-se en el medi rural

També s'hi estableix (article 52) que hi poden fer obres però sempre condicionat a la seva explotació rústica o proporcionada a una actuació específica i estan subjectes, entre d'altres, a la custòdia de les finques on s'emplacen i a la prevenció dels incendis forestals.

La proposta determina les condicions sota els quals s'atorga l'autorització d'usos i obres i que s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària i l'eficàcia de l'autorització resta supeditada a aquesta constància registral (art. 53.4).

Pel que fa als deures (article 54), la proposta estableix bàsicament que les persones propietàries estan obligades a costejar i, si escau, executar una sèrie d'actuacions i mesures correctores així com infraestructures que es requereixin per l'ús a que es destinin i també els treballs de reposició dels terrenys al seu estat original quan les construccions, edificacions o instal·lacions existents esdevinguin en desús.

D. ASSENTAMENTS URBANS

10. Ajustar els drets i deures en funció de les capacitats de l'actuació, per fer viable els polígons d'actuació urbanístics.

Opció "no fer res":

En la normativa vigent les operacions en sòl urbanitzable es desenvolupen mitjançant plans parcials, amb les càrregues previstes a l'article 44 TRLU i la reserva de sòl de l'article 65 TRLU. En sòl urbà s'articulen essencialment a través dels plans de millora urbana (art. 70 TRLU).

La normativa vigent estableix un catàleg de càrregues molt lineal diferenciant entre drets i deures del propietari en sòl urbà consolidat (art. 42 TRLU) o no consolidat (arts. 43 i 44 TRLU); en aquesta última, en la majoria dels casos (art. 70.2a TRLU) també es preveu una cessió de sòl a l'administració actuant corresponent a un percentatge d'aprofitament del sector (art. 43 TRLU).

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'estableix que les càrregues i els deures dels propietaris siguin diferents segons el tipus d'actuació per permetre el desenvolupament de tots els àmbits.

En la proposta es prioritza actuar sobre el sòl urbà. Es proposa una rebaixa dels estàndards exigits per a les actuacions de reforma urbana, que són actuacions d'urbanització quan tinguin per objecte transformar o renovar el teixit d'un assentament urbà reglat (art. 76.2.a) per anar cap a la ciutat compacta. En aquest tipus d'actuacions, tant els estàndards de reserves mínimes de sistemes com les cessions d'aprofitament urbanístic o les reserves per habitatge de protecció pública, són inferiors a les de les actuacions de nova extensió urbana (arts. 79).

La proposta normativa preveu aquests tipus d'actuacions:



Actuacions d'urbanització

- Actuacions de reforma urbana (art. 79.2) tenen per objecte transformar o renovar el teixit d'un assentament urbà reglat.
- Actuacions de nova extensió urbana: (art. 79.3) tenen per objecte crear un nou assentament urbà o ampliar-ne un d'existent.
- Actuacions de compleció urbana: (art. 76) tenen per objecte completar el teixit d'un assentament urbà.
- Actuacions de reequilibri dotacional (arts. 86 a 88)
- Actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà (art. 74)

En cada tipus d'actuació les càrregues i deures són diferents segons el tipus d'ocupació urbanística:

a. Actuacions de reforma urbana (art. 79)

El planejament d'ordenació del territori ha de reservar el sòl que precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics atenent a les característiques de l'actuació:

- a. Quan l'actuació implica transformació de l'ús de l'àmbit per implantar l'ús d'habitatge; la reserva mínima és de:
 - i. 25 m2 de sòl destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari per cada 100 m2 de sostre edificable,
 - ii. amb un mínim de 20 m2 de sòl destinat a espais lliures per cada 100 m2 de sostre edificable.

- b. En les actuacions en què s'admeten diferents usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'ells. S'han d'aplicar les reserves que s'estableixen per habitatge quan la regulació de la zona admet indistintament usos d'habitatges i altres diferents

Les persones propietàries han de cedir a l'Administració sòl lliure de càrregues en el que es puguin materialitzar:

- c. Àrea d'atenció especial: 5% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit. Excepte en àmbit fortament degradat: es pot eximir d'aquest deure
- d. Àrea de transformació d'usos: entre el 5 i el 15% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit
- e. Àrea de nova centralitat: entre el 10% i el 20% de l'aprofitament urbanístic

No es preveu cessió de sòl amb aprofitament.

b. Actuacions de nova extensió urbana (art. 79.3)

El planejament d'ordenació del territori ha de reservar el sòl que precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics **d'espais lliures i d'equipament comunitari de titularitat pública** atenent a les característiques de l'actuació:

- a. Quan l'ús és d'habitatge: per a sistema d'espais lliures, vint metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats del sostre edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic, amb un mínim del deu per cent de la superfície de l'àmbit de l'actuació, i per a sistema d'equipament comunitari el valor inferior resultant de les proporcions següents: vint metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats del sostre edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic o vint metres quadrats de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del cinc per cent de la superfície de l'àmbit de l'actuació.
- b. Quan l'ús és industrial: els necessaris per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic.
- c. Ús diferent a habitatge o industrial: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 15% de la superfície de l'àmbit d'actuació.

Les persones propietàries han de cedir a l'Administració sòl lliure de càrregues en el que es puguin materialitzar el 15% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació.

c. Actuacions de compleció urbana (art. 82.2):



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

El planejament d'ordenació del territori ha de reservar el sòl que precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics atenent a les característiques de l'actuació.
Les persones propietàries han de cedir a l'Administració sòl lliure de càrregues en el que es puguin materialitzar el 15% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació.

11. Modificacions en la cessió de sòl per a destinar-lo a habitatges de protecció pública.

Opció "no fer res":

La normativa vigent no preveu el finançament de la construcció d'habitatge de protecció pública en la cessió de sòl a les administracions per a la construcció d'aquest tipus d'habitatge.

Actualment no existeix cap obligació de destinar les cessions de sòl amb aprofitament urbanístic (art. 43 i 44 TRLU) per a habitatge de protecció oficial de lloguer (tampoc no ho prohibeix). L'art. 57.3 del TRLU disposa que 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.

El sòl provinent de les cessions d'aprofitament s'integra als patrimonis públics de sòl (art. 160 a 164 TRLU). Ara es pot vendre i els ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats següents:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'hi estableix que els plans d'ordenació del territori han de reservar sòl suficient destinat a habitatges per atendre la demanda estimada d'acord amb el que determinin les estratègies territorials (art. 81)

En els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada la reserva no pot ser mai inferior al 30% del sostre màxim edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic que es destini a ús d'habitatge de nova implantació.

S'estableixen les següents particularitats per als municipis de l'àmbit territorial de l'Àrea metropolitana de Barcelona:

Tipus d'actuació	Percentatge a destinar a habitatge de protecció pública sobre el sostre màxim edificable que es destini a l'ús d'habitatge de nova implantació
Nova extensió urbana	Mínim 40 %
Reforma urbana que comportin transformació global usos principals a us residencial	Mínim 40% reduïble al 30% per inviabilitat econòmica justificada

La meitat d'aquesta reserva s'ha de qualificar de forma específica com habitatge de protecció pública en règim de lloguer.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

En les actuacions d'urbanització amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, s'estableix que la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'Administració competent ha de recaure en part sobre sòls de l'esmentada reserva (art.83.2)

La part de la cessió que recau sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública (HPP) s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts de la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en sòls de reserva cedits (art.83.2). La cessió de sòl que no forma part de la reserva d'HPP, pot ser substituïda pel seu equivalent en sostre ja construït dels HPP o en metàl·lic per tal de destinar-lo a la mateixa finalitat (HPP). D'aquesta manera es dona capacitat de finançament a les administracions per construir habitatge de protecció pública.

Finalment en la proposta normativa s'hi estableix que els terrenys provinents de la cessió de sòl amb aprofitament que recaiguin sobre sòls destinats a HPP s'han de destinar al règim d'arrendament o altres formes de cessió de l'ús sense la transmissió de la propietat del sòl, els habitatges de protecció pública construïts. (art. 83.4)

E. PLANEJAMENT

12. Desapareix la distinció entre planificació territorial i planejament urbanístic.

Opció "no fer res":

La planificació territorial actualment està regulada mitjançant la Llei 23/1983 de política territorial (LPT); la Llei 1/1995 del pla territorial General de Catalunya (LPTGC); el Decret 142/2005 del Reglament pel qual es regula el procediment d'elaboració, tramitació i aprovació dels plans territorials parcials; i els 7 plans territorials parcials vigents aprovats pel Govern entre els anys 2008 i 2010 (queda pendent l'elaboració del Pla territorial parcial del Penedès).

D'acord amb la normativa vigent (art. 13.2 TRLU, art. 11.4 LPT, art. 5.4 LPTGC), el planejament urbanístic ha de ser coherent amb el planejament territorial, però en cap cas està subjecte al principi de jerarquia normativa.

Proposta normativa:

Es configura un únic règim jurídic dels plans fent desaparèixer la distinció entre plans urbanístics i plans territorials parcials.

La proposta normativa planteja dues classificacions diferents del planejament, a fi de dotar-lo de major flexibilitat; territorial i local per una banda, i estructural i derivat, per l'altra.

	Planejament estructural (Art. 98.1)	Planejament derivat (art. 98.2)
Planejament territorial (art. 97.2)	Estratègies territorials	Plans directores d'actuació territorial
Planejament local (art. 97.3)	Plans d'estructura urbana Normes de planejament urbanístic	Plans de nova extensió urbana Plans urbanístics d'actuació local Plans urbanístics d'infraestructures locals

La proposta normativa estableix les estratègies territorials com a nova figura d'ordenació estructural de l'Administració de la Generalitat que:

- Projecten, dirigeixen o coordinen les grans accions i les grans mesures que modelen l'ocupació del sòl de Catalunya d'acord amb la particularitat de cada territori.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

- Es poden formular per a tot o per a una part del territori de Catalunya.
- Aquests eines d'ordenació territorial gaudiran de les prerrogatives del planejament urbanístic:
 - i. Classificar i qualificar sòl
 - ii. Major agilitat de tramitació

En la proposta normativa s'estableix que el planejament territorial **vincula el planejament local** (art. 99.1.). També s'hi estableix que l'estructura urbana municipal està subjecta o condicionada a les determinacions dels plans territorials que els vinculin i als interessos territorials que s'identifiquin durant la formulació del pla corresponent (art. 104.3).

El planejament estructural vincula el planejament derivat que el desenvolupa amb la particularitat que els plans urbanístics d'actuació local poden modificar algunes determinacions del planejament estructural local (art. 99.2)

La població i l'activitat econòmica s'ha de distribuir segons defineixin aquestes estratègies territorials, amb l'objectiu de fomentar el benestar social del país (art. 101.1).

A diferència de la planificació territorial actual les estratègies territorials es poden formular en relació amb una o diverses matèries (art. 102.1).

En la proposta normativa es determina les estratègies que s'han de formular obligatòriament:

- Els criteris generals de desenvolupament
 - dels assentaments urbans
 - de preservació dels espais oberts
 - d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics
- La delimitació de les unitats de paisatge i l'establiment del seu règim de protecció, gestió i ordenació.
- Les normes d'aplicació als espais oberts.
- Els àmbits subjectes a l'elaboració de plans d'estructura urbana municipal supramunicipal i el termini màxim perquè els administracions locals afectades prenguin la iniciativa per a formular-los.

A més, la disposició transitòria cinquena estableix que els plans territorials, les directrius i els catàlegs de paisatge aprovats definitivament d'acord amb la normativa anterior passen a tenir naturalesa d'estratègies territorials.

13. Plans diferents segons la grandària del municipi.

Opció "no fer res":

La normativa vigent obliga a tots els ajuntaments a tramitar la mateixa figura de planejament general: els Plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) (arts. 57 a 59 TRLU). Excepcionalment, per aquells municipis que no disposen de planejament general, es preveu que la Generalitat pugui tramitar les normes de planejament urbanístic (arts. 62 i 63 TRLU).

Proposta normativa:

S'hi estableix la possibilitat d'elaborar plans que continguin menys determinacions per a municipis rurals d'acord amb el seu desenvolupament posterior. Són les normes de planejament urbanístic (art. 109.2.b).

Es preveu un pla d'estructura municipal marc (més senzill) per a ser desenvolupat per planejaments derivats més àgils. Els plans d'estructura urbana (que substituïran els POUM) definiran el conjunt de determinacions bàsiques (art. 104.1 i 105.1) i seran completats pels plans urbanístics d'actuació local (arts. 112 i 113).

La proposta normativa planteja diferents tipus de figures de planejament general segons la mida del municipi per facilitar l'aprovació del planejament en els municipis més petits:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Planejament (art. 95)	Tipologia de municipi
Plans d'estructura plurimunicipals	Àrees urbanes definides per una estratègia territorial (art. 104.2) Si ho acorden els municipis voluntàriament
Plans d'estructura urbana	En qualsevol municipi en què una estratègia territorial no imposi un planejament supramunicipal (art. 104.2.) Obligatori pels municipis que no estiguin compresos en l'article 109
Normes de planejament urbanístic	Supleen el pla d'estructura urbana en tot o en part. (art. 109.1) Amb caràcter urgent i provisional: (art. 109.2.a) - Causa de pèrdua de vigència o per causa d'insuficiència o disfunció greu de les seves determinacions o de part d'elles. Amb caràcter opcional i ordinari: - En municipis rurals d'acord amb la normativa de desenvolupament posterior (art. 109.2.b) 1r) - En qualsevol municipi per incompliment de terminis per elaborar i tramitar la revisió d'un pla d'estructura urbana (art. 109.2.b) 2n.)

En el quadre següent s'especifiquen les diferències entre els plans d'estructura urbana i les normes de planejament urbanístic pel que fa a la qualificació del sòl en els diferents tipus d'assentaments.

	Classificació de sòl	Qualificació del sòl				
		Espais oberts	Assentaments urbans reglats	Assentaments urbans de nova extensió	Assentaments urbans discrecionals de completió	Àrees urbanes susceptibles de reforma
Plans d'estructura urbana plurimunicipals	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories	La qualificació urbanística	Quan no continguin l'ordenació de detall i no estiguin subjectes a una actuació de reforma urbana: s'aplica el pla anterior mentre no entri en vigor	Només el poden classificar en determinades condicions i només han de contenir algunes determinacions bàsiques		



			el planejament local derivat que les substitueixi (Art. 106.4)			
Plans d'estructura urbana		La qualificació urbanística	Contenen l'Ordenació en detall quan no estiguin subjectes a una actuació de reforma urbana (Art. 106.2) ⁶	Només el poden classificar en determinades condicions i només han de contenir algunes determinacions bàsiques	Ordenació en detall (art. 106.2) ⁷	Establir el marc geogràfic de referència que ha de servir al planejament urbanístic d'actuació local per a regular les actuacions de reforma que calguin (art. 108)
			La seva divisió en zones urbanístiques homogènies atenent l'ús i el tipus edificatori del sòl d'aprofitament privat que els caracteritzi			
Normes de planejament urbanístic	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories		Con tenen l'Ordenació en detall quan no estiguin subjectes a una actuació de reforma urbana (art. 109.2.b)		Ordenació en detall (art. 109.3.b)	

Els plans d'estructura han d'establir uns aspectes estructurals a mantenir a mig termini i uns paràmetres flexibles a programar en detall en el moment del seu desenvolupament.
El planejament derivat ha de concretar els aprofitaments en el moment de programar-los a partir d'un coneixement exhaustiu del mercat i gràcies a una agenda social i econòmica actualitzada.

14. Divisió del planejament en estructural i derivat. El cas del planejament local.

Opció "no fer res":

En la normativa urbanística vigent, els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal són l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori, i tenen un contingut (art. 57 i 58) molt complex i dens que arriba a un nivell de detall molt alt; tots els paràmetres queden fixats en els POUM.

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'hi estableix que el pla d'estructura urbana és la nova figura de planejament estructural municipal, que identifica els elements bàsics del municipi i té vocació de permanència en el temps. Per altra banda els plans locals derivats permetran un desenvolupament del pla d'estructura amb la regulació i ordenació de detall a nivell de planejament derivat, adaptant els paràmetres de detall a les necessitats del moment de la seva tramitació.

⁶ i ⁵ Aquesta ordenació detallada ha d'estar separada de la resta així com la resta de determinacions pròpies dels plans urbanístics d'actuació local que incloguin els plans d'estructura urbana. A més són modificables mitjançant la tramitació i aprovació d'un pla urbanístic d'actuació local. (art. 106.3.)



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

En la proposta normativa les determinacions que fins ara inclou el POUM es dividiran entre:

- Plans d'estructura urbana
- Plans urbanístics d'actuació local

En la proposta normativa s'especifica que part de les especificacions que ara inclou el POUM passin als citats Plans d'acord amb aquest detall:

- a. Plans d'estructura urbana (arts. 104 a 108)
 - Voluntat de permanència en el temps. Defineixen el model urbà a llarg termini d'un o varis municipis.
 - Elements estructurals
 - Equipaments
 - Teixits principals
- b. Plans urbanístics d'actuació local (arts. 112 i 113)

Són l'instrument d'ordenació derivat que desenvolupa en detall l'estructura urbana municipal en relació amb un o diversos objectius per a tot el terme municipal o una part.

La proposta normativa estableix que els plans d'estructura urbana incloguin les determinacions bàsiques següents:

- La classificació de sòl.
- Els sistemes urbanístics territorials i els municipals o plurimunicipals amb caràcter d'infraestructura mínima.
- La qualificació urbanística dels terrenys que formin part dels espais oberts.
- La divisió dels assentaments urbans en zones urbanístiques homogènies; i els criteris per a determinar la intensitat d'ús.
- Els criteris per determinar la intensitat d'ús privat i els sistemes urbanístics de barri que corresponen a cada zona urbanística i a cada àmbit de reforma i compleció urbanes així com els terrenys reservats al sistema urbanístics d'espais lliures dins els assentaments urbans que hagin de ser condicionats amb elements vegetals per mitigar l'efecte illa de calor i contribuir a l'absorció de gasos causants del canvi climàtic.
- La delimitació d'àrees urbanes susceptibles de reforma.
- Els estàndards de reserva mínima de sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública.
- La delimitació d'actuacions de desurbanització.
- La delimitació d'àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica d'interès intermunicipal
- Les dotacions privades rellevants
- La identificació dels riscos naturals
- En determinades condicions, poden classificar sòl com a assentament urbà de nova extensió (art. 107).

Els plans urbanístics d'actuació local poden modificar les determinacions que inclogui el planejament estructural local que siguin clarament diferenciades de les bàsiques (art. 99.2). Això també farà més flexible la tramitació del planejament i permetrà que aquest s'ajusti més a la situació conjuntural.



		Espais oberts	Assentaments urbans no subjectes a una actuació urbanística	Assentaments urbans subjectes a una actuació urbanística
Plans urbanístics d'actuació local	Desenvolupa en detall l'estructura urbana municipal en relació amb un o diversos objectius, per a tot el terme municipal o per una part (art. 112)	a. Desenvolupar i protegir els sistemes urbanístics territorials i els municipals o plurimunicipals previstos en el pla d'estructura urbana. b. Protegir els béns del patrimoni cultural immobiliari c. Regulació genèrica o singularitzada d'usos (art. 113.1a))		
		a. Identificació i regulació de les edificacions rurals de recuperació incentivada b. Ordenació detallada dels veïnats rurals (art. 113.1.b)	a. Establir les alineacions i les rasants. b. Determinar l'ús específic del sòl i la seva intensitat d'ús en la rasant, en el vol i en el subsòl. c. Ordenar la composició volumètrica i les façanes dels edificis. d. Preveure nous sistemes urbanístics de barri. e. Protegir el paisatge urbà. f. Desenvolupar les dotacions privades (art. 113.1c)	Ordenació en detall i íntegra de les següents actuacions: a. De rehabilitació edificatòria en el medi urbà. b. De reforma urbana, quan se situïn en un àrea urbana susceptible de reforma delimitada en el pla d'estructura urbana per assolir-ne els objectius. c. De nova extensió urbana, quan estiguin previstes en el pla d'estructura urbana o en el pla de nova extensió urbana. d. De compleció urbana, quan estiguin previstes en un pla estructural local e. Compensatòries f. De reequilibri dotacional (art. 113.2)

F. GESTIÓ

15. Execució per fases.

Opció "no fer res":

En la normativa vigent la condició de "solar" és el que atorga el dret a edificar. L'article 41 del TRLU disposa: "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 aconsegueix la condició de solar". Per tant, que pugui entrar en servei un sector depèn, d'acord amb l'article 29.a. del TRLU, que tot l'àmbit estigui urbanitzat d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic.





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Proposta normativa:

En la proposta normativa es faculta a que (article 186) quan es pretengui l'execució de les obres per fases, el projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència, considerant-se per fase la part del polígon d'actuació urbana que després que siguin executades les obres que hi són compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

16. Responsabilitats.

Opció "no fer res":

L'actual normativa urbanística o territorial no regula el règim de responsabilitats. En canvi, es regula, indirectament, en la legislació de responsabilitats en matèria d'obres. L'art. 72 del TRLU regula el concepte i el contingut dels projectes d'urbanització, però no estableix el règim de responsabilitats.

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'estableix (art. 190) que els agents del procés d'urbanització són responsables davant l'Administració cessionària de les obres dels danys materials que pateixin en els termes següents:

- a) Deu anys per defectes en els treballs i les construccions executats per a estabilitzar els terrenys que suporten les obres.
- b) Tres anys per defectes en la resta d'elements constructius altres que els d'acabat i els de jardineria.
- c) Un any per defectes en els elements d'acabat i de jardineria.

Un cop transcorreguts els terminis de garantia a què fa referència l'apartat 1, els agents d'urbanització són responsables dels danys i perjudicis que es produeixin pels vicis ocults en les obres executades en els termes que estableix la legislació sobre contractes del sector públic per al contractista en el contracte d'obres.

La responsabilitat és exigible de forma individualitzada als agents que intervenen com a projectista, constructora o directora facultativa.

17. La desurbanització.

Opció "no fer res":

La normativa vigent no preveu la restitució registral d'una reparcel·lació il·legal encara que s'hagi anul·lat.

Proposta normativa:

En la proposta normativa s'estableixen les actuacions de desurbanització com aquelles que comporten l'execució sistemàtica de les operacions jurídiques i materials necessàries per a recuperar les característiques naturals i jurídiques com a espais oberts dels terrenys afectats per un procés anterior d'urbanització, acabat o inacabat, o de distribució urbanística (art. 200).

Es pot utilitzar en els supòsits següents:

- Quan els terrenys tinguin la condició prèvia d'assentament urbà reglat, per a transformar-los en espais oberts.
- Quan els terrenys es classifiquin com a espais oberts després d'haver estat subjectes a actuacions inacabades de nova extensió o de compleció urbanes, respecte de les quals no hagi finalitzat el termini d'execució de l'actuació o aquesta no s'hagi completat per causes imputables a l'Administració.



18. Simplificació dels models de gestió urbanística.

Opció "no fer res":

El TRLU estableix els següents sistemes d'actuació urbanística (art. 121 a 155):

- a) De reparcel·lació.
 - a. De compensació bàsica (iniciativa privada, 50% dels propietaris, els propietaris executen les obres)
 - b. De compensació per concertació (iniciativa privada, 25% dels propietaris amb concertació amb l'Ajuntament, els propietaris executen les obres)
 - c. De cooperació (model mix, per iniciativa dels propietaris o de l'administració, l'administració executa les obres a càrrec dels propietaris)
 - d. Per sectors d'urbanització prioritària (iniciativa pública, és una especialitat de la cooperació en què l'administració executa les obres a càrrec dels propietaris)
- b) D'expropiació (iniciativa pública, l'administració expropia i executa les obres)

Proposta normativa:

En la proposta normativa encara es distingeix entre promoció pública i promoció privada (articles 171 a 172) però explícitament no es concreten sistemes d'actuació i tots s'articularen a través d'un procés de distribució urbanística (expressió que substitueix el terme reparcel·lació). Es defineix el procés de distribució urbanística (article 191) com: *"El procés de distribució urbanística fa referència al conjunt d'operacions jurídiques que són necessàries per a executar les actuacions urbanístiques, ja siguin de promoció pública o privada".*

Sobre el procediment, la proposta normativa únicament estableix que *"El procés de distribució urbanística s'inicia amb l'entrada en vigor del pla d'ordenació del territori que reguli l'actuació detalladament i finalitza amb l'aprovació del projecte de distribució urbanística o, si s'escau, amb la seva inscripció en el Registre de la Propietat"*. Però no es concreta res més, el que necessàriament remet al reglament per a la seva concreció.

En relació amb la **iniciativa privada** la proposta normativa exigeix la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora (article 173.2) en què hi hagi persones propietàries que tinguin més del 50% de la superfície del sector (article 179); per tant, a efectes pràctics la proposta opta perquè la iniciativa privada quedi restringida al model de compensació bàsica del TRLU vigent.

Pel que fa a la **iniciativa pública**, en la proposta normativa es disposa (article 172) que l'administració ha de disposar els terrenys afectats mitjançant la seva expropiació forçosa o per l'aportació de les persones propietàries que cooperin en la gestió. Per tant manté el model de cooperació i expropiació, sense més concrecions.

De tot plegat podríem fer aquest esquema:

	Disposició dels terrenys
Promoció pública	Mitjançant expropiació forçosa
	Per aportació des les persones propietàries que cooperin en la gestió



Promoció privada	Per aportació voluntària dels propietaris que representin més del 50% de la superfície del polígon que hagin constituïnt una entitat urbanística col·laboradora
---------------------	---

G. URBANITZACIONS

19. Regularització de les urbanitzacions.

Opció "no fer res":

En la normativa vigent la regularització passa pel procediment de classificació de sòl urbanitzable.

Proposta normativa:

En la proposta normativa (disposició addicional tercera) es preveu que les urbanitzacions residencials amb déficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent podran acollir-se a:

- Les que en l'entrada en vigor de la proposta normativa estiguin classificades com a sòl no urbanitzable i s'hagi de mantenir aquesta classificació el planejament han de ser objecte d'una regulació per part dels plans d'ordenació del territori.
- La resta d'urbanitzacions implantades en la mateixa època que no estiguin classificades com a sòl no urbanitzable, el planejament pot categoritzar l'àmbit com a assentament urbà de compleció urbana regit per les determinacions que aquesta llei estableix per a les actuacions de compleció urbana amb algunes particularitats.

H. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

20. Disposició transitòria segona.

La proposta normativa estableix que el planejament urbanístic general municipal aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme s'ha d'adaptar a aquesta llei en el termini màxim de quatre anys des de la seva entrada en vigor.

L'incompliment d'aquest termini màxim comporta la impossibilitat del municipi de tramitar l'aprovació o modificació de cap instrument de planejament urbanístic fins a l'adaptació de l'esmentat planejament general.

21. Disposició transitòria setena.

La proposta normativa estableix que el planejament aprovat d'acord amb la legislació vigent en matèria d'urbanisme s'ha d'adaptar a la proposta normativa quan es revisi.

En el termini màxim de sis anys des de l'entrada en vigor de la proposta normativa, o superior si així ho preveu el propi planejament, han d'executar els sectors de sòl urbanitzable delimitat. Un cop transcorregut aquest termini sense que s'hagi inscrit el projecte de distribució urbanística en el Registre de la Propietat, això comportarà que la classificació dels terrenys esdevingui automàticament com a sòl urbanitzable no delimitat.



2. Anàlisi dels impactes econòmics, socials i ambientals més rellevants de les opcions considerades

a. Informe d'impacte pressupostari

Seguidament s'analitza l'impacte pressupostari de les opcions de regulació considerades. En la majoria dels casos no s'ha pogut calcular ni valorar els impactes pressupostaris de la situació actual o opció "no fer res" per l'elevat cost que suposaria fer-ho.

1. Integració normativa.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual i, per tant, la no integració de la normativa sobre urbanisme i planejament territorial, té uns costos pressupostaris però aquests són difícils de calcular.

Proposta normativa:

La integració normativa es preveu que tingui un impacte pressupostari molt positiu però és molt difícil de quantificar. La concentració de totes les normes que tenen relació amb el sòl en una sola s'estima que facilitarà la gestió dels agents privats i també la dels públics.

2. Principi de transparència. Obligacions de publicitat.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual suposa un estalvi en termes dels costos de publicació, per part de les administracions públiques. L'estalvi seria el temps que no han de dedicar, amb mitjans propis i aliens, les administracions públiques, per publicar la informació.

Proposta normativa:

L'obligació de publicar els valors mitjans de venda i lloguer de les finques així com el cost mitjà de les obres d'urbanització en el Portal de Transparència (art. 15) facilitarà la feina de redacció dels plans, tant d'iniciativa pública com privada, perquè tots han d'incloure una agenda econòmica amb l'estimació de les despeses urbanístiques així com els beneficis imputables a l'actuació.

Per poder aproximar una estimació de l'impacte pressupostari d'aquesta i d'altres opcions de regulació s'ha calculat l'Import mitjà dels diferents plans municipals a partir de la mitjana del cost liquidat del planejament corresponent a les convocatòries 2008-2010 de les subvencions destinades als ajuntaments de Catalunya per tal de fomentar la redacció de diverses figures de planejament urbanístic⁸. La relació d'expedients així com el càlcul de les mitjanes està a l'Annex C.1. d'aquesta memòria.

Preus mitjans obtinguts del planejament justificat en les convocatòries 2008-2010:

⁸ Ordre PTO/102/2010, de 24 de febrer, per la qual s'aproven les bases reguladores de les subvencions destinades als ajuntaments de Catalunya per tal de fomentar la redacció de diverses figures de planejament urbanístic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Quadre cost per tipus de cada figura de planejament

Actuació	Cost total justificat (IVA inclòs)
CAT BENS Mitjana	16.504,07
CATÀLEG Mitjana	14.968,56
e.c.POUM Mitjana	15.556,63
M planejament Mitjana	9.817,60
MNNSS Mitjana	28.138,30
MPG Mitjana	59.899,00
PAUM Mitjana	22.394,79
PE Mitjana	22.514,08
POUM Mitjana	104.702,13
POUM (Modif.) Mitjana	30.496,62
Mitjana general	45.912,18

Per poder aproximar aquest valor s'ha actualitzat a preus de 2023:

	Import mitjà estimat 2010	Import mitjà estimat en € 2023 ⁹
POUM ¹⁰	104.702,13	133.076,41
Modificacions de POUM ¹¹	45.197,81	57.446,42
Plans directors urbanístics	195.735,34	248.779,62
Plans parcials	22.394,79	28.463,78
Plans especials	22.514,08	28.615,40

El nombre de Plans aprovats per tipus l'any 2022 va ser:

2022	Nombre	Import mitjà estimat	Import total estimat
POUM	6	133.076,41	798.458,46
Modificacions de POUM	168	57.446,42	9.650.998,56
Plans directors urbanístics	1	248.779,62	248.779,62
Plans parcials	12	28.463,78	341.565,36
Plans especials	74	28.615,40	2.117.539,60
TOTAL	261		13.157.341,60

Cal veure quina part d'aquests plans són d'iniciativa pública per ajustar l'estimació de l'estalvi per a les administracions locals. Si en fossin la meitat el cost total de la redacció seria d'uns 6,5 M d'euros pel sector públic i sobre aquest import s'hauria de calcular la rebaixa de cost que podria suposar tenir més informació.

Pel que fa als plans elaborats per part de la Generalitat (PDU), s'han estimat en funció del temps mitjà de la dedicació estimats.

El salari brut s'ha calculat a partir de les taules retributives de 2023 corresponents al personal funcionari de la Generalitat de Catalunya.

⁹ Increment de l'IPC de juny de 2010 a maig de 2023 segons [INE](#): 27,1%

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

	Dedicació anual	Grup i nivell	Salari brut anual	Cost no salarial (33,16%) (b)	Cost laboral (a)+(b)	Cost no laboral (25% laboral)	TOTAL ANUAL	TOTAL
Cap de servei	0,25	A- 27	63.457,76	21.042,59	84.500,35	21.125,09	105.625,44	26.406,36
Arquitecte	1,5	A- 21	33.804,92	11.209,71	45.014,63	11.253,66	56.268,29	84.402,43
Advocat	0,5	A- 21	33.804,92	11.209,71	45.014,63	11.253,66	56.268,29	28.134,14
Delineat	0,5	B- 20	30.221,02	10.021,29	40.242,31	10.060,58	50.302,89	25.151,44
Administratiu	1	C-13	23.144,46	7.674,70	30.819,16	7.704,79	38.523,95	38.523,95
TOTAL								202.618,34

Als preus mitjans anteriorment esmentats per elaborar els PDU s'hi ha afegit l'import mitjà de l'estudi ambiental, de l'estudi de mobilitat i del d'inundabilitat, que s'han estimat en aquests imports:

Tipus de pla	Estudi ambiental	Estudi de mobilitat	Estudi d'inundabilitat	TOTAL
PDU	18.000 €	18.000 €	10.000 €	46.000 €

És molt difícil fer una estimació de l'estalvi, en termes pressupostaris, que suposarà tenir més informació publicada per elaborar els planejament urbanístic. Un cop estimat el cost d'elaboració dels plans es podria suposar que és un cert percentatge d'aquests en el cas dels que s'han fet per iniciativa pública però seria una estimació massa poc fiable. En tot cas s'estima que hi haurà un estalvi pressupostari.

3. Principi de bon govern. Incompatibilitats i tasques reservades als treballadors públics.

Opció "no fer res":

No s'ha calculat el cost que implica per a les administracions públiques, en termes d'impacte pressupostari, el manteniment de la situació actual.

Proposta normativa:

La proposta normativa estableix un seguit de precisions que s'han incorporar en els plecs de clàusules administratives dels contractes de serveis per a redactar tant els plans d'ordenació del territori com els instruments de gestió urbanística. El cost d'incloure-les és tan reduït que no s'estima oportú calcular-lo.

Per altra banda la proposta també preveu que en aquells municipis petits en que no tinguin prou personal al seu servei, les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori les exercirà el personal de l'Administració comarcal. Aquí es vol remarcar l'obligatorietat que siguin els treballadors públics els que facin aquestes tasques. Si que hi haurà un cost addicional per a l'administració comarcal pel fet d'assumir aquestes tasques amb mitjans propis o aliens. Però hauria de compensar-se amb l'estalvi equivalent per part dels ajuntaments.

4. Principi d'equitat territorial. Governança supramunicipal.

Opció "no fer res":





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

No s'ha calculat el cost que implica per a les administracions públiques, en termes d'impacte pressupostari, el manteniment de la situació actual.

Proposta normativa:

Les noves fórmules de governança supramunicipal s'introdueixen per garantir l'eficiència i la competitivitat del sistema territorial per donar resposta a problemes comuns de les àrees urbanes com ara:

- Permetre desenvolupar àrees d'activitat econòmica intermunicipal on els diferents municipis participin en la gestió urbanística i en els ingressos obtinguts per la construcció de les edificacions i el desenvolupament de les activitats que s'hi implantin.
- Preveure unes estratègies territorials que identifiquin els àmbits de desenvolupament dels plans directors urbanístics d'activitat econòmica supramunicipals.

El desenvolupament de plans generals supramunicipals (que en alguns casos serà obligat per les estratègies territorials) suposarà un estalvi en la gestió del planejament i, per tant, tindrà un impacte pressupostari positiu en els ajuntaments que s'hi acullin.

En el supòsit que un 20% del planejament general que es tramiti cada any sigui supramunicipal i que l'estalvi de fer el planejament a nivell supramunicipal sigui del 30% del cost de redacció per a cadascun dels municipis que hi participen aleshores hi hauria un estalvi anual per al conjunt de les administracions locals catalanes d'uns **80.000 euros** d'acord amb els càlculs del següent quadre:

2021-2022	Nombre	Import mitjà estimat	Import total estimat
POUM TOTAL ¹²	11	133.076,41	1.463.840,48
Cost POUM supramunicipals (supòsit: 30% més barats)	2	93.153,49	186.306,97
ESTALVI POUM	2	39.922,92	79.845,84

Aquesta és una estimació molt aproximada basada en 2 supòsits:

Que el 20% de POUM aprovats cada any seran supramunicipals
Que l'estalvi que suposarà fer POUM supramunicipals serà del 30%

El segon supòsit és especialment difícil de confirmar. A partir dels costos estimats de l'elaboració d'un POUM i del nombre de POUM supramunicipals aprovats anualment s'ha estimat el cost total d'aquests i es pot veure de quina magnitud pot ser l'estalvi pressupostari.

S'ha escollit aquesta opció de regulació per assolir una major eficiència dels serveis; municipis veïns podrien compartir i gestionar conjuntament polígons d'activitat econòmica i d'altres serveis (pavellons poliesportius, piscines, casals, centres cívics, ...).

Aquest serà, també, un altre impacte pressupostari positiu molt més difícil de quantificar que se sumará al calculat anteriorment.

¹² Mitjana dels POUM aprovats entre 2021 i 2022; 16 el 2021 i 5 el 2022. En aquests dos anys no es va aprovar cap POUM supramunicipal, però els anys 2015-2016 se'n van aprovar 2 de mitjana. Suposarem que aquest serà el nombre de plurimunicipals aprovats anualment de mitjana.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

B. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

5. Nova classificació del sòl. Desaparició de la classificació del sòl urbanitzable.

Opció "no fer res":

No s'ha calculat el cost que implica per a les administracions públiques, en termes d'impacte pressupostari, el manteniment de la situació actual.

Proposta normativa:

L'opció normativa preveu l'eliminació de la classificació de sòl com a urbanitzable. No es preveu, en principi, que aquesta mesura hagi de tenir cap impacte pressupostari negatiu, atès que la classificació del sòl es farà en la tramitació de les noves figures de planejament estructural local (plans d'estructura urbana), que en base a les memòries socials únicament haurien de preveure com a assentament urbà de nova extensió els terrenys per a cobrir realment les necessitats a un horitzó temporal de vuit anys.

Per tant, els nous plans d'estructura urbana que es tramitin haurien de suposar, en el seu cas, un estalvi per als ajuntaments al reduir els sòls de nova extensió previstos en els municipis, ja que l'elaboració d'aquests plans municipals estructurals hauria de ser més senzilla que els actuals POUM.

C. ESPAIS OBERTS

6. Modificacions en la regulació dels espais oberts.

Opció "no fer res":

No s'ha calculat el cost que implica per a les administracions públiques, en termes d'impacte pressupostari, el manteniment de la situació actual.

Proposta normativa:

A curt termini, la proposta normativa no ha de suposar cap impacte pressupostari negatiu per les administracions locals atès que, d'acord amb la disposició transitòria 5a, els plans territorials, les directrius i els catàlegs de paisatge vigents passaran a tenir la naturalesa d'estratègies territorials; per la qual cosa, en el moment que s'elabori el nou planejament local, aquest s'haurà de seguir ajustant a les determinacions del planejament territorial supralocal esmentat.

A mesura que es vagin aprovant les noves estratègies territorials (supralocals), les noves figures de planejament local, en lloc d'haver de ser coherents amb el citat planejament territorial, s'hi hauran d'ajustar d'acord amb el principi de jerarquia. En cap cas, aquesta nova relació hauria de suposar un impacte pressupostari negatiu per les administracions locals.

Quan a l'impacte pressupostari per a l'administració competent per elaborar el planejament territorial de caràcter supramunicipal, no s'estima que la nova regulació suposi cap impacte negatiu per als seus pressupostos atès que, un cop s'ha completat a Catalunya tot el planejament territorial, si calgués introduir-hi ajustos o precisions o fer-hi modificacions, es considera que, en cap cas, hauria de ser més costós d'elaborar i tramitar les noves estratègies territorials que haver d'elaborar i tramitar una modificació de pla territorial parcial o d'un catàleg de paisatge.

Això no obstant, l'opció de regulació continguda en els apartats c), d) i e) de l'article 102.1 si que es preveu que tindrà un impacte sobre els recursos personals i materials de l'Administració de la Generalitat perquè caldrà elaborar noves estratègies territorials d'ordenació dels espais oberts. Tot seguit s'ha calculat aquest impacte que s'estima en uns **509.000 euros**.



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 37 de 68

Cost elaboració estratègies obligatòries	Dedicació anual	Grup i nivell	Salari brut anual	Cost no salarial (33,16%) (b)	Cost laboral (a)+(b)	Cost no laboral (25% laboral)	TOTAL ANUAL	TOTAL
Tècnics	7	A - 21	33.804,92	11.209,71	45.014,63	11.253,66	56.268,29	393.878,03
Administratius	3	C - 13	23.144,46	7.674,70	30.819,16	7.704,79	38.523,95	115.571,86
TOTAL			56.949,38	18.884,41	75.833,79	18.958,45	94.792,24	509.449,89

Es calcula que aquestes estratègies estaran fetes en 5 anys; per tant, el cost anual únicament caldrà computar-lo durant els primers cinc anys de vigència de la norma.

Per altra banda es preveu un altre impacte pressupostari positiu perquè la feina feta en la redacció d'aquestes estratègies facilitarà i, per tant, reduirà el cost de la revisió i valoració dels expedients en sòl no urbanitzable (futurs espais oberts). Aquest impacte positiu és molt més difícil de quantificar.

7. Prestació patrimonial sobre els espais oberts quan s'hi fan actuacions específiques.

Opció "no fer res":

No s'ha calculat el cost que implica per a les administracions públiques, en termes d'impacte pressupostari, el manteniment de la situació actual.

Proposta normativa:

La prestació patrimonial que estableix la proposta normativa ha de tenir un impacte pressupostari positiu equivalent a l'import de la recaptació descomptat el cost de la gestió d'aquesta.

La prestació patrimonial compensatòria l'hauran de satisfer les persones propietàries en els supòsits següents:

- Per destinar els seus terrenys a alguna de les actuacions específiques a què fa referència l'article 64 i usos del 61.1 en les reutilitzacions de les edificacions rurals de recuperació incentivada per destinar-les a determinats usos enumerats en aquest precepte.

Aquestes actuacions podran tenir una durada determinada o indefinida mentre que la prestació es merita amb l'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent. La base per a calcular-la és igual al cost d'execució de les obres necessàries per a dur a terme l'actuació, excepte les relatives a les obres de condicionament de les edificacions preexistents que es reutilitzin. L'import de la prestació és el 10% d'aquesta base.

Per calcular l'impacte pressupostari de la prestació patrimonial, en el següent quadre es relacionen les equivalències entre les autoritzacions atorgades en el sòl no urbanitzable d'acord amb la normativa vigent i els conceptes pels que les persones propietàries de terrenys en sòl no urbanitzables hauran de pagar la prestació patrimonial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Decret Legislatiu 1/2010		Proposta normativa	
Concepte	Article	Concepte (sempre referit a la construcció de les edificacions on es desenvolupen les activitats)	Article
Habitatges vinculats a activitats rústiques	47.6.b	No està gravat per la prestació patrimonial	[art. 57]
Activitats rústiques superació llandars	Art. 47.6.a / 49.2.	Totes les activitats agrícoles, ramaderes i forestal, no només les que superin llandars	Art. 56 / 64.1.a.
Actuacions de recuperació de restes arqueològiques/aquífer		No està gravat per la prestació patrimonial	
Actuacions específiques d'interès públic	Art. 47.4.		
Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a l'aire lliure ¹³	Art. 47.4.a.	Activitats col·lectives a l'aire lliure de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure o d'esbarjo	Art. 64.1.e.
		Les hípiques i els centres d'acollida, de conservació o de recuperació d'animals	Art. 64.1.h
Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans	Art. 47.4.b.	Les activitats, que d'acord amb la normativa sectorial que les regula, s'hagin d'implantar allunyades dels assentaments urbans	Art. 64.1.b.
Les infraestructures d'accessibilitat	Art. 47.4.c.	No està gravat per la prestació patrimonial	[Art. 54.2.a]
Les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (telecomunicacions, subministrament d'energia, tractament de residus...) ¹⁴	Art. 47.4.d.	Els centres de valorització de residus a l'aire lliure	Art. 64.1.g

¹³ Inclou:

- Aula natura, granja-escola, centre d'interpretació
- Hípiques i altres recintes zoològics
- Instal·lacions esportives (pistes, camps, construccions esportives,...)
- Instal·lacions i pistes d'esquí
- Circuits de velocitat (motocròs, karts...)
- Aparcaments
- Allotjaments comunitaris

¹⁴ Inclou:

- Plantes de tractament de residus de biomassa
- Plantes de tractament de residus urbans i dipòsits
- Plantes de tractaments RCD i dipòsits terres i runes
- Plantes depuradores, sanejament i tractament d'aigües
- Xarxa de distribució de gas, elèctrica, aigua, telecomunicacions
- Parc eòlic
- Instal·lacions solars i termosolars
- Actuacions específiques d'interès públic
- Altres serveis automòbil, altres subministraments
- Indústries agroalimentàries o de transformació
- Nau industrial



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

		Instal·lacions de producció d'energia amb una potència superior a 100kw connectades a les xarxes de transport o distribució de l'electricitat	Art. 64.1.i
Ampliacions d'edificacions i activitats	DT 15	No està gravat per la prestació patrimonial	
Construccions dedicades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda	Art. 47.6.e.	Àrees d'acampada i d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda	Art. 64.1.f.
Construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats	Art. 47.6.g.	Projecte d'actuació específica corresponent a edificacions rurals de recuperació incentivada per reutilitzar i destinar-les a usos autoritzats	[Art. 61.1]
Estacions de subministrament de carburants i serveis de xarxa viària	Art. 47.6.c.	Les àrees i estacions de servei necessàries	Art. 64.1.d.
Explotació de recursos naturals	Art. 47.6.a	Fabricació de morter sec o de formigó i aglomerat asfàltic a peu d'una activitat extractiva de minerals	[Art. 56.c] Art. 64.1.c.
Reconstrucció/rehabilitació masies	Art. 47.3	Només per edificar nous volums separats d'una edificació rural de recuperació incentivada per destinar-los a l'ús de turisme rural o hotelier	Art. 61.1.b.
Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural	Art. 47.6.f.	Edificació de nous volums separats d'una edificació rural de recuperació incentivada per destinar-los a l'ús de turisme rural o hotelier	Art. 61.1.b.

Aquests són els supòsits que s'han fet per estimar l'import anual de la prestació patrimonial:

Per a les activitats rústiques de superació de l'indar s'ha suposat una superfície mitjana de 400 m² i un cost de 80 euros per m². Perquè, tot i que una part es preveu que superi el l'indar de 500 m², s'estima que una part de les obres correspondran a ampliacions que no superaran aquest l'indar

En el cas de les actuacions específiques d'interès públic s'ha extret l'import en base als pressupostos dels projectes autoritzats per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme l'any 2016 (no es disposa de dades més actualitzades).

El cost de construcció d'una estació de servei s'estima en 5 M€ d'acord amb les dades de que disposa la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre del Departament de Territori i Sostenibilitat. També s'ha estimat que de les 2 autoritzacions anuals que s'han atorgat l'any 2022, una serà realment una estació de servei noves mentre que l'altre autorització correspondrà a petites reformes que s'ha estimat que seran de 500.000 euros de mitjana.

Les obres d'explotació de recursos naturals són molt diverses. L'import mitjà de 10.000 euros s'ha estimat a partir de les dades de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic en base a les seves actuacions de control sobre les activitats extractives.



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Per a la reconstrucció de masies s'ha estimat que la superfície mitjana rehabilitada és de 120 m2 a un cost de 300 euros per m2; però s'ha estimat que només el 10% d'aquestes hauran de satisfer la prestació patrimonial prevista en l'article 61 de la proposta normativa perquè aquesta, en el punt 1.b) de l'esmentat article determina que en aquests casos només l'hauran de satisfer quan es construeixin nous volums separats d'una edificació rural de recuperació incentivada per destinar-los a l'ús de turisme rural o hotel·ler.

Amb tots aquests supòsits la recaptació anual s'estima que serà de **1.693.102,28 euros** d'acord amb el següent detall:

Autoritzacions atorgades d'acord amb la normativa vigent	Nombre	Art. 58 AVL	Import mitjà estimat	Import anual	Recaptació (10%) anual
Habitatges vinculats a activitats rústiques	12	No			
Activitats rústiques superació llindars	107	Parcialment (10%)	32.000,00	342.400,00	34.240,00
Actuacions de recuperació de restes arqueològiques/aquífer	6	No			
Actuacions específiques d'interès públic		Si (desglossat en els apartats següents)			
Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure	70	Si	38.388,68	2.687.207,60	268.720,76
Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans	7	Si	32.159,96	225.119,72	22.511,97
Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics	419	Si	3.698,44	1.549.646,36	154.964,64
Ampliacions d'edificacions i activitats	26	No			
Estacions de carburants i serveis	2	Si	2.750.000,00	5.500.000,00	550.000,00
Explotació de recursos naturals	5	Si	10.000,00	50.000,00	5.000,00
Infraestructures d'accessibilitat	27	Si	80.912,93	2.184.649,11	218.464,91
Reconstrucció/rehabilitació masies	122	Si	36.000,00	4.392.000,00	439.200,00
TOTAL					1.693.102,28

Per altra banda la tasca de gestió i recaptació d'aquesta prestació patrimonial tindrà també un cost. S'ha estimat que un tècnic i un administratiu hi dedicaran un 30% de la seva jornada laboral per la qual cosa el cost estimat d'aquesta gestió seria d'uns 28.000 euros.

Cost elaboració estratègies obligatòries	Dedicació anual	Grup i nivell	Salari brut anual	Cost no salarial (33,16%) (b)	Cost laboral (a)+(b)	Cost no laboral (25% laboral)	TOTAL ANUAL	TOTAL
Tècnics	0,3	A - 21	33.804,92	11.209,71	45.014,63	11.253,66	56.268,29	16.880,49
Administratius	0,3	C - 13	23.144,46	7.674,70	30.819,16	7.704,79	38.523,95	11.557,19
TOTAL			56.949,38	18.884,41	75.833,79	18.958,45	94.792,24	28.437,67





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

8. Veïnats rurals tradicionals.

Opció "no fer res":

No s'ha calculat el cost que implica per a les administracions públiques, en termes d'impacte pressupostari, el manteniment de la situació actual.

Proposta normativa:

La proposta normativa no es preveu que tingui cap impacte pressupostari corresponent a aquest grup de mesures, atès que en els plans territorials parcials vigents, aquesta figura ja està contemplada (art. 3.10 PTP Comarques Gironines; art. 3.11 PTP Alt Pirineu i Aran; art. 3.10 PTP de les Comarques Centrals...); el fet de dotar-la de rang legal a priori no suposarà cap impacte pressupostari per a les administracions.

Es preveu un impacte positiu conseqüència de l'establiment, amb rang legal, de la figura dels veïnats rurals tradicionals perquè s'estima que permetrà el manteniment de la població en territoris ara poc poblats i aquesta població es preveu que exercirà funcions de custòdia del territori que no haurà de fer directament l'administració. Tot i així el manteniment de població en els nuclis petits també té un impacte pressupostari negatiu perquè cal garantir uns serveis públics per aquesta població més costosos que la mitjana ser més llunyans als principals nuclis de població i de serveis.

9. Nous drets i deures de les persones propietàries de terrenys en espais oberts.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

Els dret i deures previstos en la proposta normativa no suposen cap impacte pressupostari per a les administracions (la majoria dels quals ja estan previstos en la normativa vigent), excepte l'impacte positiu que suposarà per l'administració de la Generalitat la recaptació de la nova prestació patrimonial compensatòria (que ja s'ha analitzat en l'anterior apartat 7).

D. ASSENTAMENTS URBANS

10. Ajustar els drets i deures en funció de les capacitats de l'actuació, per fer viable els polígons d'actuació urbanístics.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

Quant al cost de tramitació dels plans (o al cost d'elaboració d'aquests quan siguin d'iniciativa pública) que pugui generar el nou sistema de càrregues previst en l'opció normativa proposada, no s'estima que suposi cap impacte pressupostari negatiu a les administracions atès que aquest sistema no difereix gaire del vigent.

Pel que fa als efectes pressupostaris que puguin generar els nous estàndards previstos per a les actuacions d'urbanització previstes (per exemple, la pèrdua de la cessió a l'administració de sòl amb aprofitament -en les actuacions de reforma urbana-), es considera que dita disminució d'aprofitament directe es veurà





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

compensada per un increment de les plusvàlues conseqüència de la major rehabilitació de zones urbanes i per la reactivació econòmica d'algunes àrees que s'espera que provoqui aquesta mesura.

11. Modificacions en la cessió de sòl per a destinar-lo a habitatges de protecció pública.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

L'opció de regulació proposada pot tenir un lleuger impacte pressupostari sobre les administracions locals o sobre la Generalitat en tant que preveu que part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a les administracions s'hagi de fer en terrenys destinats a habitatges de protecció pública, els quals s'han de destinar obligatòriament a habitatges de lloguer; per la qual cosa, l'administració actuant no recuperarà a curt termini la inversió feta com si ho fan, si més no en major proporció, en el cas de promocions d'habitatge destinades a la venda.

Tot i així es preveu que, a part de l'evident impacte social positiu d'aquesta mesura, a llarg termini l'administració actuant recuperarà la inversió efectuada (amb el cobrament del lloguer), a part de poder disposar de major patrimoni habitacional de competència pròpia.

E. PLANEJAMENT

12. Desapareix la distinció entre planificació territorial i planejament urbanístic.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

La unificació de la planificació territorial i el planejament urbanístic es preveu que reduirà el termini de tramitació del planejament general (planejament estructural local) en no haver de transposar les indicacions de l'actual planificació territorial. També reduirà el cost de redacció d'aquest planejament.

És molt difícil i costós fer una estimació de quin seria exactament l'estalvi en termes pressupostaris, corresponent al que estableix aquesta proposta normativa. Tenint en compte el cost mitjà estimat d'un POUM a partir de la convocatòria d'ajuts 2008-2010 actualitzat a euros de 2023, el cost total dels POUM que es tramiten en un any s'estima en una mica menys d'1,5 M d'euros d'acord amb el càlcul següent:

Mitjana de POUM aprovats 2021-2022	Nombre	Import mitjà estimat	Import total estimat
POUM TOTAL	11	133.076,41	1.463.840,48
ESTALVI POUM 10%		13.307,64	146.384,05
NOU COST MITJÀ POUM		119.768,77	

Si es fa el supòsit, sense fer un anàlisi exhaustiu, de que la reducció de costos sigui d'un 10% del cost total de redacció dels POUM, aleshores l'estalvi podria arribar a ser d'una mica menys de 150.000 euros anuals. Per al conjunt de les administracions locals catalanes.



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

13. Plans diferents segons la grandària del municipi.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

Tindrà un impacte pressupostari positiu per als ajuntaments de municipis de menys de 1.000 habitants que podran aprovar el seu planejament mitjançant uns plans simplificats: les normes de planejament urbanístic.

A Catalunya hi ha **484 municipis de menys de 1.000 habitants** (el **51,1%** dels municipis).

L'any 2021 es van aprovar 5 POUM corresponents a municipis de menys de 1.000 habitants mentre que l'any 2022 no se n'ha aprovat cap. Això suposa una mitjana de 2,5 POUM anuals aprovats els dos darrers anys per a municipis de menys de 1.000 habitants. Per calcular l'estalvi pressupostari s'ha arrodonit a 3 POUM anuals. El cost que s'ha calculat per cada POUM ja inclou la reducció del 10% que s'ha estimat en l'opció 12.

Mitjana POUM aprovats 2021-2022	Nombre	Import mitjà estimat	Import total estimat
POUM aprovats en municipis de menys de 1.000 habitants	3	119.768,77	359.306,31
ESTALVI sobre POUM 40%	3	47.907,51	143.722,52
NOU COST MITJÀ POUM Municipis > 1.000 habitants		71.861,26	

S'ha fet un càlcul estimant d'un possible estalvi pressupostari per al conjunt de municipis de menys de 1.000 habitants suposant que l'estalvi sobre el cost actual del POUM fos del 40%. Aquest percentatge és una estimació molt superficial d'un estalvi que, d'una altra manera seria molt difícil de calcular.

Si aquest percentatge d'estalvi fos cert aquest s'estima que seria d'uns 140.000 euros anuals. Però això només s'ha d'agafar com una referència molt aproximada.

14. Divisió del planejament en estructural i derivat. El cas del planejament local.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

La divisió del planejament general en estructural i derivat que inclou la proposta normativa, facilitarà l'aprovació del planejament general i la seva adaptació a la realitat social i econòmica de cada moment. També es preveu que l'equivalent als actuals POUM (els plans d'estructura urbana) no s'hauran de modificar tant sovint atès que les determinacions de detall estaran en els nous plans urbanístics d'actuació local. Això ha de portar un impacte pressupostari positiu.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Es fa el supòsit de que al passar part de les determinacions dels plans d'estructura urbana als plans urbanístics d'actuació local no suposi cap impacte pressupostari negatiu o positiu. Si que s'estima, en canvi, un impacte positiu per la reducció esperada de les modificacions en el planejament general (els actuals POUM).

En la línia de les estimacions de reducció de la complexitat en l'elaboració de les figures de planejament que se suposa que implicarà la proposta normativa, s'ha suposat que la simplificació del planejament general que implica aquesta suposarà que es facin anualment un 70% menys de modificacions de POUM. És altre cop, una aproximació molt poc acurada que es fa atesa la dificultat de fer càlculs més exactes. Així doncs, si l'any 2022 es van aprovar 174 expedients de modificació de POUM; la previsió sobre al que es fan les estimacions d'estalvi és que amb la proposta normativa n'hi hagi 121 menys (el 70%).

2022	Nombre	Import mitjà estimat	Import total estimat
Modificacions de POUM	174	57.446,42	9.995.676,47
ESTALVI estimat del 70% dels expedients de modificació	121	57.446,42	6.951.016,40

Si es complissin tots els supòsits abans esmentats, l'estalvi pressupostari per al conjunt de les administracions locals catalanes s'estima que podria arribar als 7 Milions d'euros.

F. GESTIÓ

15. Execució per fases.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

No es preveu que aquesta opció de regulació impliqui cap impacte pressupostari negatiu ni positiu.

16. Responsabilitats.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

L'opció de regulació pot implicar un impacte pressupostari positiu perquè estableix que els agents del procés d'urbanització són responsables davant l'Administració cessionària de les obres dels danys materials que pateixin aquestes. Si s'han considerat necessari clarificar aquestes responsabilitats és de preveure que s'evitaran possibles impactes pressupostaris negatius.

17. La desurbanització

Opció "no fer res":





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

No es preveu que aquesta opció de regulació tingui cap impacte pressupostari.

18. Simplificació dels models de gestió urbanística.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

Tot i que la proposta normativa deixa al desenvolupament reglamentari la determinació dels sistemes d'actuació urbanística, i que podria semblar que es vol donar prioritat a la iniciativa pública, no cal obviar que, excepte el sistema d'actuació per expropiació, en la resta de sistemes qui assumeix les despeses de les obres d'urbanització són les persones propietàries; per la qual cosa no es preveu cap impacte pressupostari. En tot cas, serà en la memòria d'avaluació de l'impacte de les mesures proposades del futur desenvolupament reglamentari quan es podrà determinar i, en el seu cas, s'haurà d'avaluar l'impacte concret dels nous sistemes que, si escau, es prevegin.

G. URBANITZACIONS

19. Regularització de les urbanitzacions.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

Aquesta opció de regulació no s'estima que tingui impacte pressupostari perquè, si bé, implicarà la inclusió d'aquestes urbanitzacions en els plans d'ordenació del territori, aquesta inclusió es farà en el moment de l'elaboració d'aquest planejament.

I. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

20. Disposició transitòria segona.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.

Proposta normativa:

Aquesta disposició hauria d'implicar la redacció i aprovació en el termini de quatre anys del planejament general en aquells municipis que encara no el tenen adaptat a la normativa vigent.

Aquests és el nombre de plans generals no adaptats en el moment d'elaborar aquesta memòria:



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 46 de 68

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

2022	POUM i Normes no adaptats a normativa vigent	POUM i Normes en tramitació	TOTAL
En els municipis de menys de 1.000 habitants	145	34	179
En els municipis de més de 1.000 habitants	195	63	258
Total	440	97	437

Tipus de municipi	Nre. plans a modificar en 4 anys	Import unitari estimat	Impacte pressupostari en 4 anys
Menys de 1.000 habitants municipals	179	71.861,26	12.863.165,93
Més de 1.000 habitants	258	119.768,77	30.900.342,74
Més de 1.000 habitants plurimunicipals	3	93.153,48	279.460,45
TOTAL	440		44.042.969,13

Aquest seria el cost d'elaboració del planejament general que s'haurà de modificar en els propers 4 anys. Pel cost unitari de cada pla s'han tingut els compte els valors resultants de les estimacions que s'han fet en base al que estableix la proposta normativa. Concretament els imports unitaris han sortit d'aquests càlculs:

Tipus de planejament general	Import 2010	Import 2023	Reducció sobre cost inicial	Comentaris
POUM actual	104.702,13	133.076,41	---	Cost del POUM sense cap reducció
POUM en municipis de menys de 1.000 habitants	94.231,92	119.768,77	10%	Nou cost mitjà POUM calculat a l'opció 12
POUM en municipis de més de 1.000 habitants	56.539,15	71.861,26	40%	Nou cost pels municipis de menys de 1.000 habitants a l'opció 13
POUM plurimunicipal de més de 1.000 habitants	73.291,49	93.153,48	30%	Plurimunicipals de més de 1.000 habitants

El nombre de plans existents corresponents, distingint entre municipis de més de 1.000 habitants i de menys, multiplicat pel cost unitari estimat per a un pla general en cada tipus de municipi (d'acord amb l'estimació de la proposta normativa) suposaria un cost de la disposició transitòria d'uns 44 M d'euros (11 M d'€ anuals). De fet no es pot considerar que aquest import sigui un impacte pressupostari de la proposta normativa perquè aquesta despesa l'havien de fer igualment els municipis. L'únic que modifica la proposta normativa respecte de la situació actual és que aquesta despesa l'hauran de fer obligatòriament en els quatre anys posteriors a l'aprovació de la proposta.

21. Disposició transitòria setena.

Opció "no fer res":

El manteniment de la situació actual no es preveu que tingui cap impacte pressupostari.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Proposta normativa:

L'adaptació a la nova llei del planejament general municipal aprovat d'acord amb la normativa vigent, en el moment de la seva revisió, no hauria d'implicar un cost pressupostari addicional a l'administració local, atès que es preveu que el cost de revisar el planejament general local vigent amb el d'ajustar-se a la regulació normativa proposada seria similar. La proposta normativa no implica, per tant, cap impacte pressupostari per a les administracions públiques.



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 48 de 68

b. Informe d'impacte normatiu en termes de simplificació i reducció de càrregues administratives

El càlcul de les càrregues administratives és a l'annex B d'aquesta memòria a partir de les obligacions d'informació que es relacionen en la taula següent. En aquest annex el nombre d'afectats s'ha dividit entre dos en aquells casos en que poden ser tant empreses com ciutadans; en no saber quants n'hi ha hagut de cada s'ha fet aquest supòsit.

Taula amb l'acarament de les obligacions d'informació tant de ciutadans com d'empreses de la normativa vigent i la proposta normativa

REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, DE 30 D'OCTUBRE, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA (TRLR) DECRET LEGISLATIU 1/2010, DEL 3 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME, CONSOLIDAT AMB LES SEVES MODIFICACIONS POSTERIORES -LLEI 3/2012, LLEI 2/2014, LLEI 3/2015, LLEI 16/2015, LLEI 5/2017, DECRET LLEI 16/2019, DECRET LLEI 17/2019, LLEI 5/2020, LLEI 18/2020, DECRET LLEI 17/2021, LLEI 2/2021, LLEI 3/2023 (TRLR) DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME (RLU) DECRET 64/2014, DE 13 DE MAIG, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT SOBRE PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA (RPLU) LLEI 21/2013, DE 9 DE DESEMBRE, D'AVALUACIÓ AMBIENTAL (LAA) AVANTPROJECTE DE LLEI DE TERRITORI (AVL) LLEI 38/1999 D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (LOE) REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, DE 30 D'OCTUBRE, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA (TRLR)	
OBLIGACIONS D'INFORMACIÓ: OPCIÓ "NO FER RES"	OBLIGACIONS D'INFORMACIÓ: OPCIÓ PROPOSADA
Població afectada: Els ciutadans (persones propietàries constituïdes en entitat urbanística col·laboradora) que formulen plans urbanístics d'actuació local que ordenin actuacions d'urbanització o de rehabilitació edificatòria en el medi urbà previstes en el pla d'estructural o pla de nova extensió urbana L'any 2022 es van aprovar 12 plans parcials	
1. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un Pla parcial urbanístic (articles 78.1 TRLU, 101.1 TRLU, i 33.4 TRLU)	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 129.1.a, i 162.1 AVL)
2. Aportar, si escau, esborrany de pla i del document inicial o ambiental estratègic (articles 18.1 i 29.1 LAA)	2. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un pla urbanístic d'actuació local que ordeni actuacions d'urbanització o de rehabilitació edificatòria en el medi urbà (article 141.1 i 129.1.a AVL)
3. Aportar la memòria, i els estudis justificatius i complementaris (article 66.1.a TRLU, article 84 RLU)	3. Aportar projecte de pla i, en el seu cas, del document inicial o ambiental estratègic (article 141.1 AVL)
4. Aportar els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització (article 66.1.b TRLU, article 86 i 87 RLU, article 82 RLU)	4. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure una memòria general i social (articles 142.2.a, i 116 AVL)
5. Aportar les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl (article 66.1.c TRLU, article 88 RLU)	



6. Aportar l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir (a) l'estudi i justificació de la seva viabilitat i (b) un informe de sostenibilitat econòmica (article 66.1.d TRLU i article 102.1.b TRLU, article 89 RLU) 7. Aportar el pressupost de les obres i els serveis (article 66.1.e TRLU) 8. Aportar el pla d'etapes (article 66.1.f TRLU, article 83 RLU) 9. Aportar la divisió polygonal, si s'escau (article 66.1.g TRLU) 10. Aportar la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible (article 66.1.h TRLU) 11. Aportar la documentació ambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental (article 66.1.i TRLU, article 85 i 100 RLU); en el cas, d'haver de seguir el tràmit ambiental ordinari, cal aportar l'estudi ambiental estratègic i el resum no tècnic (article 20 i 24.1.d LAA) 12. Aportar la justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau (article 66.1.j TRLU) 13. Aportar l'estructura de la propietat del sòl afectat (article 102.1.a TRLU) 14. Aportar els compromisos que s'adquireixen (article 102.1.c TRLU). 15. Aportar les garanties de compliment de les obligacions concretes (article 102.1.d TRLU) 16. Aportar, si escau, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (art. 85 RLU).	5. Aportar, si escau, l'estudi ambiental estratègic i el resum no tècnic (article 142.2.a, 136.2 i 142.2.a AVL) 6. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure les normes (articles 142.2.a, i 118 AVL) 7. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure els plànols d'informació, els plànols d'ordenació, i els plànols d'ordenació sintètics (articles 142.2.a, i 119 AVL) 8. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure la memòria econòmica (articles 116.5 i 117 AVL) 9. Aportar la divisió polygonal, si s'escau (article 66.1.g TRLU – DT 1.a AVL) 10. Aportar la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible (article 66.1.h TRLU – DT 1.1 AVL) 11. Aportar l'estructura de la propietat del sòl afectat (article 102.1.a TRLU – DT 1.1 AVL) 12. Aportar els compromisos que s'adquireixen (article 102.1.c TRLU – DT 1.1 AVL) 13. Aportar les garanties de compliment de les obligacions concretes (article 102.1.d TRLU – DT 1.1 AVL) 14. Aportar la concreció, si no ho ha fet el planejament urbanístic general, de les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals (article 70.8 TRLU -DT 1a AVL)
Població afectada: Els ciutadans (persones propietàries dels terrenys) que formulen plans urbanístics d'actuació local que ordenin la composició volumètrica i les façanes dels edificis L'any 2022 es van aprovar 24 Plans de millora urbana	
1. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un Pla de millora urbana que en sòl urbà consolidat té per objecte regular la composició volumètrica i de façanes (articles 70.1.b, 78.1 TRLU, 101.1 TRLU) Càrregues 2 a 14: són les mateixes que les càrregues 3 a 15 dels plans parcials urbanístics [article 70.7 TRLU i article 91.1 RLU]; amb la precisió que:	1. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un pla urbanístic local que ordeni la composició volumètrica i les façanes del edifici (article 141.1, i 129.1.b AVL) 2. Aportar projecte de pla (article 141.1 AVL)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

- les determinacions dels Plans de Millora Urbana han de ser les pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents (art. 70.6 TRLU) - algun dels documents sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes (article 91.1 RLU) 15. Aportar la concreció, si no ho ha fet el planejament urbanístic general, de les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals (article 70.8 TRLU)	3. Aportar la proposta inicial del Pla, adequada a la seva finalitat i complexitat, que ha d'incloure una memòria general (articles 142.3.a, 115 i 116.3 AVL) 4. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure les normes (articles 142.3.a, i 118 AVL) 5. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure els plànols d'informació, els plànols d'ordenació, i els plànols d'ordenació sintètics (articles 142.3.a, i 119 AVL) 6. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure la memòria econòmica (articles 116.5 i 117 AVL) Càrregues 7 a 11: són les mateixes que les càrregues 10 a 13 dels plans urbanístics d'actuació local que ordenin actuacions d'urbanització. 12. Aportar la concreció, si no ho ha fet el planejament urbanístic general, de les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals (article 70.8 TRLU – DT 1.1 AVL-)
Població afectada: Els ciutadans (persones propietàries dels terrenys) que formulen plans urbanístics d'actuació local que desenvolupin les dotacions privades L'any 2022 es van aprovar 26 Plans especials en sòl urbà per equipaments	
- Presentar sol·licitud d'aprovació d'un Pla especial urbanístic de desenvolupament del sistema d'equipament comunitaris (articles 67.1.d, 78.1 TRLU, i 101.1 TRLU) - Aportar, si escau, esborrany de pla i del document inicial o ambiental estratègic (articles 18.1 i 29.1 LAA) - Aportar els estudis exigits pel planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, els propis de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificats i desenvolupats (article 69.1 TRLU, article 94.1 RLU) - Aportar els plànols exigits pel planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, els propis de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificats i desenvolupats (article 69.1 TRLU, article 94.1 RLU) - Aportar les normes exigitdes pel planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, els propis de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificats i desenvolupats (article 69.1 TRLU)	- Presentar sol·licitud d'aprovació d'un pla urbanístic local que desenvolupi les dotacions privades (article 141.1, i 129.1.b AVL) - Aportar projecte de pla i, en el seu cas, del document inicial o ambiental estratègic (article 141 AVL) - Aportar la proposta inicial del Pla, adequada a la seva finalitat i complexitat, que ha d'incloure una memòria general (articles 142.2.a, 115 i 116 AVL) - Aportar, si escau, l'estudi ambiental estratègic i el resum no tècnic (article 142.2.a, i 136.2 AVL) - Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure les normes (articles 142.2.a, i 118 AVL) - Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure els plànols d'informació, els plànols d'ordenació, i els plànols d'ordenació sintètics (articles 142.2.a, i 119 AVL)



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

6. Aportar l'estructura de la propietat del sòl afectat (article 102.1.a TRLU) 7. Aportar la viabilitat econòmica de la promoció (article 102.1.b TRLU) 8. Aportar els compromisos que s'adquireixen (article 102.1.c TRLU). 9. Aportar les garanties de compliment de les obligacions concretes (article 102.1.d TRLU) 10. Aportar, en el cas d'haver de seguir el tràmit ambiental ordinari, l'estudi ambiental estratègic i el resum no tècnic (article 20 i 24.1.d LAA). 11. Aportar, si escau, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (art. 94.2 TRLU).	7. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure la memòria econòmica (articles 117, i 116.5 AVL) 8. Aportar l'estructura de la propietat del sòl afectat (article 102.1.a TRLU – DT 1.1 AVL-) 9. Aportar els compromisos que s'adquireixen (article 102.1.c TRLU – DT 1.1 AVL-) 10. Aportar les garanties de compliment de les obligacions concretes (article 102.1.d TRLU – DT 1.1 AVL-)
Població afectada: Empreses que formulen els plans urbanístics d'infraestructures locals L'any 2022 es va aprovar un Pla urbanístic autònom d'infraestructures locals	
1. Sol·licitud d'aprovació d'un Pla especial urbanístic autònom per a implantar infraestructures de titularitat privada (articles 68, 78.2 TRLU i 101.1 TRLU) 2. Aportar, si escau, esborrany de pla i del document inicial o ambiental estratègic (articles 18.1 i 29.1 LAA) 3. Aportar els estudis exigits pel planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, els propis de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificats i desenvolupats (article 69.1 TRLU, article 94.1 TRLU) 4. Aportar els plànols exigits pel planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, els propis de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificats i desenvolupats (article 69.1 TRLU, article 94.1 TRLU) 5. Aportar les normes exigitdes pel planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, els propis de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificats i desenvolupats (article 69.1 TRLU) 6. Aportar, si escau, un informe ambiental (article 100 TRLU); en el cas, d'haver de seguir el tràmit ambiental ordinari, cal aportar l'estudi ambiental estratègic i el resum no tècnic (article 20 i 24.1.d LAA)	1. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un pla urbanístic d'infraestructures locals -per part de l'entitat privada que esdevingui titular de la infraestructura- (article 141.1, i 129.1.c AVL) 2. Aportar projecte de pla i, en el seu cas, del document inicial o ambiental estratègic (article 141.1 AVL) 3. Aportar la proposta inicial del Pla, adequada a la seva finalitat i complexitat, que ha d'incloure una memòria general (articles 142.2.a, 115 i 116 AVL) 4. Aportar, si escau, l'estudi ambiental estratègic i el resum no tècnic (article 142.2.a, i 136.2 AVL) 5. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure les normes (articles 142.2.a, i 118 AVL) 6. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure els plànols d'informació, els plànols d'ordenació, i els plànols d'ordenació sintètics (articles 142.3.a, i 119 AVL) 7. Aportar la proposta inicial del Pla, que ha d'incloure memòria econòmica (articles 117, i 116.5 AVL) 8. Aportar l'estructura de la propietat del sòl afectat (article 102.1.a TRLU – DT 1.1 AVL-)



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 52 de 68

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

7. Aportar l'estructura de la propietat del sòl afectat (article 102.1.a TRLU) 8. Aportar la viabilitat econòmica de la promoció (article 102.1.b TRLU) 9. Aportar els compromisos que s'adquireixen (article 102.1.c TRLU) 10. Aportar les garanties de compliment de les obligacions concretes (article 102.1.d TRLU) 11. Aportar, si escau, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (art. 94.2 RLU). 12. Aportar 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 69.2 TRLU)	9. Aportar els compromisos que s'adquireixen (article 102.1.c TRLU – DT 1.1 AVL-) 10. Aportar les garanties de compliment de les obligacions concretes (article 102.1.d TRLU – DT 1.1 AVL-) 11. Aportar 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 69.2 TRLU – DT 1.1 AVL-)
Població afectada: Els ciutadans (persones propietàries constituïdes en entitat urbanística col·laboradora) que formulen projectes d'urbanització L'any 2022 es van tramitar 16 Projectes d'urbanització	
1. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un projecte d'urbanització (article 89.6 TRLU) 2. Aportar un avantprojecte de les obres d'urbanització previstes, i com a mínim, de les obres d'urbanització bàsiques (art. 96.3 RLU), que ha de contenir els documents previstos a l'article 96.4 RLU) 3. Aportar el projecte d'urbanització que 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. - aportar els amidaments. - els quadres de preus, i el pressupost. - aportar el pla d'etapes [article 72.4 TRLU i article 96.6 RLU] - plànols de projecte i de detall (article 96.6.c RLU) 4. Aportar la garantia corresponent (import del 12% del valor de les obres d'urbanització), per a la publicació del projecte d'urbanització d'iniciativa privada (article 107.3 TRLU) 5. Inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 184, 187.1, 173.2 i 162.2 AVL) 2. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un projecte d'urbanització (article 184 AVL) 3. Aportar el projecte d'urbanització que han de ser constituïts, com a mínim, pels documents següents: - Memòria descriptiva de les obres, incloses les tècniques d'execució, els materials de construcció i els acabats, i justificativa de la conformitat del projecte amb el pla d'ordenació que executa i del compliment dels requisits de qualitat exigibles. (article 184, AVL, 96.3 RLU, article 96.4 RLU, DT 1a AVL) - Memòria econòmica detallada sobre el cost d'execució de les obres segons les diferents etapes i, amb relació als efectes sobre les hisendes públiques de les administracions afectades, sobre el cost d'execució del programa de manteniment i conservació de les obres a càrrec de l'Administració cessionària a partir que siguin en servei. (article 184, AVL, 96.3 RLU, article 96.4 RLU, DT 1a AVL). - Conjunt de documents en què es determinen les exigències tècniques que permeten executar les obres, des de la preparació i condicionament dels terrenys



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

dels instruments de gestió urbanística (article 120.1.e TRLU)	afectats fins a la posada en servei de les infraestructures relatives als serveis urbanístics. [inclou la resta de documents previstos en l'article 72.4 TRLU i DT 1.1 AVL] d) Pla d'etapes en el que, com a mínim, s'han de determinar els terminis màxims per a iniciar i per a acabar les obres a partir de l'eficàcia del projecte i en proporció a l'entitat de les obres. (. (article 184, AVL, 96.3 RLU, article 96.4 RLU, DT 1a AVL) 4. Aportar la garantia corresponent, la quantia de la qual és del 12% del cost d'execució de les obres projectades (article 187.1 AVL) 5. Inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística (article 120.1.e TRLU – DT 1.1 AVL-)
Població afectada: Les direccions facultatives, promotors i constructors de les obres	
Direcció facultativa (article a) Fer constar en una acta l'inici de les obres (article 10.3.b) LOE) b) Certificar regularment el grau d'execució de l'obra (article 10.3.e) LOE) c) Trametre còpia autèntica a l'Administració (article 10.3.f) LOE) Promotora de les Obres a) Fer constar en una acta l'inici de les obres (article 9.2.b) LOE) b) Fer constar en una acta la recepció de les obres (article 9.2.c) LOE) c) Trametre còpia autèntica a l'Administració (article 9.2.e) LOE) Constructor a) Fer constar en una acta l'inici de les obres (article 11.2.f) LOE) b) Fer constar en una acta la recepció de les obres (article 11.2.f) LOE)	Direcció facultativa de les obres a) Fer constar en una acta l'inici de les obres (article 167.1 AVL) b) Certificar regularment el grau d'execució de l'obra (article 167.2 AVL) c) Trametre còpia autèntica a l'Administració (article 167.3 AVL) Promotora de les obres a) Fer constar en una acta l'inici de les obres (article 160 AVL) b) Fer constar en una acta la recepció de les obres article 160 AVL c) Trametre còpia autèntica a l'Administració (article 160 AVL) Constructora de les obres a) Fer constar en una acta l'inici de les obres (article 166 AVL) b) Fer constar en una acta la recepció de les obres (article 166 AVL) c) Trametre còpia autèntica a l'Administració (article 166 AVL)
Població afectada: Els ciutadans (persones propietàries constituïdes en entitat urbanística col·laboradora) que formulen projectes de distribució urbanística L'any 2022 es van aprovar 8 projectes de reparcel·lació	
1. Sol·licitar al Registre de la Propietat informació sobre la titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística, i inscriure nota marginal al respecte (article 131.2 RLU).	Càrregues 1 a 3: són les mateixes que les 3 primeres càrregues existents previstes en el TRLU per a tramitar els projectes de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (DT 1.1 AVL)



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 54 de 68

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

2. Presentar sol·licitud d'aprovació dels estatuts i les bases d'actuació de la Junta (article 119.1.b TRLU, article 136.1 i 171.1 RLU) 3. Aportar els estatuts i les bases d'actuació (articles 119.1.b TRLU, i 197 i 198 RLU) 4. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació en la <u>modalitat de compensació bàsica</u> (article 119.1.c TRLU, article 134.2 TRLU) 5. Aportar el projecte de reparcel·lació, amb el contingut següent: - Memòria (article 144 RLU) - Enumeració de les persones afectades (article 145 RLU) - Circumstàncies a fer constar sobre les finques aportades (article 146 RLU) - Definició i adjudicació de finques resultants (article 147 RLU) - Precisar determinats aspectes a efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades (article 148 RLU) - Compte de liquidació provisional (article 149 RLU) - Documentació gràfica del projecte (article 150 RLU) 6. Inscripció del Projecte de reparcel·lació al registre de la propietat (article 128.1 TRLU) 7. Efectuar el Compte de liquidació definitiva (article 162 RLU)	4. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre Urbanístic de Catalunya (article 162.1, 193.2.a, 192.1.a, i 173.2 AVL) Càrregues 5 a 8: són les mateixes que les càrregues 4 a 7 existents previstes en el TRLU per a tramitar els projectes de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (DT 1.1 AVL)
1. Sol·licitar al Registre de la Propietat informació sobre la titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística, i inscriure nota marginal al respecte (art. 131.2 RLU) 2. Presentar un Projecte de bases de la concertació (articles 135.1 TRLU i 174.1 RLU), amb les previsions dels article 136.2 TRLU i 175 RLU. 3. Presentar els avanços que calguin del projecte de reparcel·lació, de la corresponent figura de planejament, i del projecte d'urbanització (article 136.4 TRLU) 4. Presentar un avanç del pressupost d'execució de les obres d'urbanització i de la repercussió de llur cost en el valor dels terrenys edificables (article 136.4 TRLU)	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 184, 187.1, 173.2 i 162.2 AVL) Càrregues 2 a 9: són les mateixes que les càrregues 2 a 9 existents previstes en el TRLU per a tramitar els projectes de reparcel·lació en la modalitat de compensació per concertació (DT 1.1 AVL)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

5. Si escau, presentar les bases corregides (article 137.2 TRLU) 6. Aportar el projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació per concertació [article 138.1 TRLU], amb el contingut següent: a) Memòria (article 144 RLU) b) Enumeració de les persones afectades (article 145 RLU) c) Circumstàncies a fer constar sobre les finques aportades (article 146 RLU) d) Definició i adjudicació de finques resultants (article 147 RLU) e) Precisar determinats aspectes a efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades (article 148 RLU) f) Compte de liquidació provisional (article 149 RLU) g) Documentació gràfica del projecte (article 150 RLU) 7. Redactar el Projecte de taxació conjunta, en el cas que els propietaris o propietàries no compleixin llurs obligacions (article 138.2 TRLU) 8. Inscripció del Projecte de reparcel·lació al registre de la propietat (article 128.1 TRLU) 9. Efectuar el Compte de liquidació definitiva (article 162 RLU)	
1. Aportar el projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació [articles 119.1.c, i 140.1.a TRLU], amb el contingut següent: a) Memòria (article 144 RLU) b) Enumeració de les persones afectades (article 145 RLU) c) Circumstàncies a fer constar sobre les finques aportades (article 146 RLU) d) Definició i adjudicació de finques resultants (article 147 RLU) e) Precisar determinats aspectes a efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades (article 148 RLU) f) Compte de liquidació provisional (article 149 RLU) g) Documentació gràfica del projecte (article 150 RLU) 2. Inscripció del Projecte de reparcel·lació al registre de la propietat (article 128.1 TRLU)	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 162.1, 193.2.a, 192.1.a, i 173.2 AVL) Càrregues 2 a 4: són les mateixes que les 3 càrregues existents previstes en el TRLU per a tramitar els projectes de reparcel·lació en la modalitat de cooperació (DT 1.1 AVL)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

3. Efectuar el Compte de liquidació definitiva (article 162 RLU)	
1. Formular, mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària (article 164.1 RLU; article 124.4 TRLU), i presentar-la. 2. Aportar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal de desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació (article 164.3 RLU); amb el contingut previst a l'article 164.4 RLU: – Termini de mandat. – Pressupost orientatiu – Regles de funcionament 3. Comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores de l'aprovació de l'apoderament, per a la seva inscripció (article 164.5 RLU) 4. Inscripció del Projecte de reparcel·lació voluntària al registre de la propietat (article 128.1 TRLU, article 164.2 RLU)	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 162.1, 193.2.a, 192.1.a, i 173.2 AVL) Càrregues 2 a 5: són les mateixes que les 4 càrregues existents previstes en el TRLU per a tramitar els projectes de reparcel·lació voluntària (DT 1.1 AVL)
1. Sol·licitar l'aprovació del projecte de reparcel·lació econòmica (article 119.1.c TRLU, article 124.4 TRLU) 2. Aportar el projecte de reparcel·lació econòmica, adequada a les especificitats concurrents, el qual ha d'incorporar el compte de liquidació provisional (article 165.4 RLU) 3. Inscripció del Projecte de reparcel·lació econòmica al registre de la propietat (article 128.1 TRLU, article 165.7 RLU)	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 162.1, 193.2.a, 192.1.a, i 173.2 AVL) Càrregues 2 a 4: són les mateixes que les 3 càrregues existents previstes en el TRLU per a tramitar els projectes de reparcel·lació econòmica (DT 1a AVL)
1. Sol·licitar l'aprovació d'un projecte de regularització de finques (article 124.4 TRLU) 2. Aportar el projecte de regularització de finques, que ha de contenir els documents següents (article 166.3 RLU): a) Memòria justificativa. b) Relació de finques aportades, persones propietàries i altres persones interessades. c) Descripció de finques resultants. d) Plànol parcel·lari d'informació a escala adequada	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 162.1, 193.2.a, 192.1.a, i 173.2 AVL) Càrregues 2 a 4: són les mateixes que les 3 càrregues existents previstes en el TRLU per a tramitar els projectes de regularització de finques (DT 1a AVL)



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

e) Plànol de finques regularitzades, a la mateixa escala del plànol precedent. f) Compte d'indemnitzacions econòmiques substitutòries, si escau. 3. Inscripció del Projecte de reparcel·lació econòmica al registre de la propietat (article 128.1 TRLU, article 166.5 RLU)	
1. Formular, mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de <u>reparcel·lació que afecti a una única persona propietària</u> (article 167.1 RLU, article 164.1 RLU) <u>o a una comunitat de béns</u> per unanimitat (article 167.2 RLU, article 164.1 RLU), i presentar-la. 2. Inscripció del Projecte de reparcel·lació al registre de la propietat (article 128.1 TRLU, articles 167 i 164.2 RLU)	1. Sol·licitar a l'Administració la inscripció de l'entitat urbanística col·laboradora en el Registre d'Urbanisme de Catalunya (article 162.1, 193.2.a, 192.1.a, i 173.2 AVL) Càrregues 2 a 3: són les mateixes que les 2 càrregues existents previstes en el TRLU i RLU per a tramitar els projectes de reparcel·lació que afecten a una única persona propietària o diverses en proindivís (DT 1a AVL)
Població afectada: Empreses i ciutadans que sol·liciten ser expropiats L'any 2022 no es va fer cap expropiació	
1. Presentar a l'administració competent l'avertiment de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament dels béns afectats (article 114.1 TRLU) 2. Presentar full d'apreuament (en el supòsit que en el termini de dos anys des de l'avertiment, l'administració no hagi iniciat l'expedient d'expropiació) (article 114.2 TRLU) 3. Sol·licitar al Jurat d'Expropiació de Catalunya que fixi el preu just (en el supòsit que en el termini de tres mesos des de la presentació del full d'apreuament, l'administració hagi acceptat la valoració) (article 114.2 TRLU)	1. Presentar a l'administració competent advertiment perquè iniciï d'ofici el procediment d'expropiació forçosa dels seus terrenys (article 212.1 AVL) 2. Sol·licitar l'expropiació (en el supòsit que en el termini d'un any des de l'avertiment, l'administració no hagi iniciat l'expedient d'expropiació), acreditant la titularitat dels terrenys, i adjuntant el full d'apreuament (article 212.2 i 212.3 AVL) 3. Sol·licitar al Jurat d'Expropiació de Catalunya que fixi el preu just (en el supòsit que en el termini de tres mesos des de la presentació del full d'apreuament, l'administració hagi acceptat la valoració) (article 213.2 AVL)
Població afectada: Empreses i ciutadans que sol·liciten una llicència urbanística¹⁵ L'any 2022 es van tramitar 77.812 llicències urbanístiques i 32.428 comunicacions prèvies	
1. Presentar sol·licitud de llicència urbanística (article 187 TRLU)	1. Presentar sol·licitud de llicència urbanística (article 234.2 AVL)

¹⁵ L'article 238.2 de l'AVL és idèntic a l'article 187 TRLU, en la redacció donada per l'article 22.2 de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; la qual ja va ser objecte de la corresponent Memòria d'avaluació de l'impacte de les mesures proposades.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Població afectada: Empreses i ciutadans que sol·liciten una comunicació prèvia ¹⁶	
1. Presentar una comunicació prèvia (article 187 bis TRLU)	1. Presentar una comunicació prèvia (article 238.2 AVL)
Població afectada: Empreses i ciutadans que sol·liciten l'aprovació d'un Projecte d'actuació específica L'any 2022 es van aprovar 659 Projectes d'actuacions específiques	
1. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un Projecte d'actuació específica (article 47.4, 47.6, 48 i 49.1 TRLU) 2. Aportar el Projecte d'actuació específica, que ha d'incloure la documentació següent (article 48.1 TRLU): 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. En el Decret 64/2014 s'ha precisat la documentació d'aquests projectes (article 50.1 RPLU): a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació. b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva	1. Aportar una memòria justificativa i descriptiva de l'actuació, per a la consulta a l'òrgan territorial competent sobre la idoneïtat dels terrenys per a implantar l'activitat de què es tracti (article 243.1 AVL), quan la idoneïtat dels terrenys no estigui determinada específicament pel planejament d'ordenació del territori (article 243.3 AVL) 2. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un Projecte d'actuació específica (article 243.1 AVL), atenent els termes i les condicions de l'informe favorable emès per l'òrgan territorial (article 243.2 AVL) 3. Aportar el Projecte d'actuació específica, que ha d'incloure la documentació que determina l'article 244 AVL i l'article 52 del Decret 64/2014 de protecció de la legalitat urbanística. (DT 1ª AVL). 4. Incloure en el projecte el programa de custòdia dels terrenys afectats (article 244.1.c AVL) 5. Presentar, quan pertorqui, l'autoliquidació de la prestació patrimonial compensatòria (article 65 AVL).

¹⁶ L'article 238.2 de l'AVL és idèntic a l'article 187 bis TRLU, en la redacció donada per l'article 22.3 de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; la qual ja va ser objecte de la corresponent Memòria d'avaluació de l'impacte de les mesures proposades.



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 59 de 68

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes. c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per a dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents. d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres. e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan es tracti d'actuacions en què sigui requisit necessari que estiguin associades directament a un explotació rústica, la memòria a què fa referència l'apartat 1.a) ha d'identificar l'explotació i descriure els mitjans materials i humans que la integren, així com el seu procés productiu, i ha de justificar, entre altres requisits exigits, la vinculació necessària de l'actuació projectada amb l'explotació rústica descrita (article 50.2 RPLU).	
Població afectada: Empreses i ciutadans que sol·liciten l'aprovació d'un Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable L'any 2022 es van aprovar 31 Plans especials en sòl no urbanitzable	
1. Presentar sol·licitud d'aprovació d'un Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable (article 47.4 i 48 TRLU) 2. Aportar el Pla especial urbanístics, que ha d'incloure la documentació següent (article 48.1 TRLU): 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	Ja no existeix aquest instrument a la proposta normativa



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

D'acord amb els articles 69.1 TRLU i 94.1 RLU, el Pla especial ha de contenir també: – Una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu – Plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin. 3. Aportar, si escau, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (article 94.2 RLU)	
Població afectada: Empreses i ciutadans que sol·liciten llicència d'usos i obres de caràcter provisional L'any 2022 es van tramitar 234 sol·licituds d'usos i obres provisionals	
1. Presentar sol·licitud de llicència urbanística d'usos i obres provisionals (article 54.1 TRLU, Article 65.1 RPLU) 2. Aportar els documents següents: a) Memòria justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres (article 54.1.a TRLU); i descriptiva d'aquest caràcter provisional, així com de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició (article 65.1.a RPLU) b) L'acceptació de cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les obres quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització (article 54.1.b TRLU) c) El compromís de reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari (article 54.1.c TRLU) d) Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral (article 65.1.b RPLU) e) Descripció i representació gràfica de les obres provisionals, amb indicació dels serveis urbanístics existents i els que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents (article 65.1.c RPLU) 3. Constituir les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari (article 54.3.a TRLU, article 70.1.b RPLU) 4. Fer constar en el registre de la propietat les condicions sota les quals s'ha atorgat l'autorització, acceptades expressament pels destinataris (article 54.4 TRLU, article 70.1.a RPLU)	Càrregues 1 a 4: són les mateixes que les 4 càrregues existents previstes en el Decret 64/2014 de protecció de la legalitat urbanística per a tramitar les llicències d'usos i obres provisionals (DT 1.1 AVL)



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 61 de 68

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

c. Informe d'impacte de gènere

El projecte normatiu no afavoreix situacions discriminatòries per raó de gènere atès que no estableix cap distinció entre homes i dones en la seva regulació.

No es prenen mesures específiques per promoure la igualtat entre dones i homes, tenint en compte que la classificació i gestió del sòl no té incidència en aquest àmbit, i que tampoc no es preveu cap mesura que es pugui considerar discriminatòria.

Tot i així la Disposició addicional vuitena de la proposta normativa estableix que "Les administracions competents han d'incorporar la perspectiva de gènere en la planificació del territori i en la gestió urbanística dels plans. A aquest efecte, han de promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els procediments d'aprovació dels plans d'ordenació del territori i dels seus instruments de gestió.

Així mateix, el departament competent en matèria d'ordenació del territori ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta Llei per tal de tendir a la representació paritària en la composició dels òrgans territorials que tinguin caràcter col·legiat, i en l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística.

d. Informe d'impacte econòmic i social

Per determinar l'impacte econòmic i social de l'opció proposada s'ha utilitzat la mateixa relació classificació de mesures que en l'impacte pressupostari i s'ha descrit, en cada cas, l'impacte esperat respecte de la situació actual.

A. PRINCIPIS GENERALS

1. Integració normativa.

La concentració de totes les normes que tenen relació amb el sòl en una sola facilitarà la feina dels agents públics i privats que participen en la gestió del sòl. Tindrà un impacte econòmic i social positiu perquè simplificarà la interpretació i aplicació de la normativa del sector i en millorarà la seguretat jurídica.

2. Principi de transparència. Obligacions de publicitat.

El fet que es publiquin els valors mitjans de venda i lloguer de les finques així com el cost mitjà de les obres d'urbanització facilitarà la feina de redacció dels plans, per tant suposarà un estalvi en els costos de redacció del planejament i un millor coneixement d'aquests valors per part de tots els agents implicats. Tindrà, per tant, un impacte econòmic i social positiu.

3. Principi de bon govern. Incompatibilitats i tasques reservades als treballadors públics.

L'opció de regulació s'estima que comportarà un benefici social perquè garantirà una millor actuació de les administracions públiques en aquesta qüestió. Es vol evitar l'ús indegut d'informació privilegiada per part dels professionals externs que hagin intervingut en l'elaboració del planejament.

4. Principi d'equitat territorial. Governança supramunicipal.

El desenvolupament de planejament supramunicipal pot afavorir el creixement econòmic dels municipis petits i mitjans pel fet de compartir serveis i gestionar conjuntament polígons d'activitat econòmica. S'han



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

de produir economies d'escala que han de permetre millorar l'eficiència dels recursos públics en diferents àmbits.

B. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

5. Nova classificació del sòl. Desaparició de la classificació del sòl urbanitzable.

Amb l'opció de regulació es vol evitar que es mantinguin indefinidament les expectatives sobre el sòl que s'ha de desenvolupar per evitar també l'especulació sobre aquest sòl; hi haurà un termini de 6 anys per desenvolupar el sòl i sinó s'ha fet en aquest termini perd la classificació i torna a la d'espais oberts (ara sòl no urbanitzable).

Per una banda es volen limitar les expectatives sobre el sòl no desenvolupat, com ja s'ha dit, i per l'altra, es vol que l'oferta de sòl classificat com a assentament urbà de nova extensió respongui a la demanda real i només es classifiqui quan aquesta demanda no es pugui satisfer mitjançant les actuacions de reforma del teixit urbà existent.

L'impacte esperat de l'opció proposada és que es redueixi l'especulació del sòl i s'assoleixi un creixement més sostenible en prioritzar les actuacions de reforma del teixit urbà existent, l'edificació dels solars vacants, l'ocupació d'edificis buits o la rehabilitació.

Finalment amb la proposta normativa es preveu que es garantirà que els paràmetres i la viabilitat estiguin adaptats a les necessitats existents en el moment de desenvolupament del sector.

C. ESPAIS OBERTS

6. Modificacions en la regulació dels espais oberts.

Aquesta regulació dels espais oberts de forma proactiva i adaptada a les necessitats del territori ha de permetre una millor utilització dels espais oberts (sòl no urbanitzable).

L'opció normativa es preveu que ordenarà el sòl a partir d'uns àmbits amb coherència territorial superant els límits dels termes municipals que moltes vegades no coincideixen amb els canvis físics en el territori.

7. Prestació patrimonial sobre els espais oberts quan s'hi fan actuacions específiques.

Els ingressos obtinguts seran afectats a finançar les mesures de protecció de la legalitat urbanística en els espais oberts i a l'adquisició de sòls en situació de fora d'ordenació assimilada per a la restauració paisatgística d'espais oberts. Per tant la conseqüència d'aquestes actuacions serà el benefici social que se n'obtindrà de la recaptació d'aquesta prestació. Serà una manera de retornar a la societat una part dels beneficis que obtenen els propietaris dels espais oberts que iniciïn les activitats descrites en l'opció de regulació sobre un sòl que està protegit.

El cost de la prestació l'hauran de pagar les persones propietàries que destinin els seus terrenys a alguna de les actuacions específiques previstes a aquest efecte en els espais oberts, i que no estan incloses dintre les activitats pròpiament rústiques. Totes aquestes actuacions corresponen a activitats remunerades per les quals, per tant, les persones propietàries rebran uns ingressos. La prestació patrimonial els suposarà un increment del 10% en el cost de construcció. En l'apartat on s'ha calculat l'impacte pressupostari s'ha fet una estimació de l'import total que hauran de pagar les persones propietàries anualment (1,6 M d'euros). Cal tenir en compte però, que se'ls permet fer activitats en un sòl que la societat té interès en preservar com a espais oberts i pel que no han hagut de satisfer totes les càrregues pròpies del sòl urbanitzat. Per tant, si bé



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 63 de 68

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

veuran encarida la seva activitat en aquest 10% sobre la inversió en construcció, s'estalvien totes les càrregues a què han de fer front les persones propietàries de terrenys en sòl urbanitzat que vulguin instal·lar-hi qualsevol activitat econòmica.

8. Veïnats rurals tradicionals.

La regularització de la situació dels veïnats rurals tradicionals que proposa l'opció de regulació proposada permetrà millorar aquests emplaçaments en tant que hi permetrà fer tot un seguit d'actuacions (rehabilitacions, divisió horitzontal, edificacions de nova planta per substituir-ne d'existents,...) el que millorarà, també, la qualitat de vida dels seus residents. Com en altres mesures de la proposta normativa es persegueix l'objectiu de mantenir i augmentar la població en les zones més despoblades del territori amb la finalitat de preservar el patrimoni natural i cultural d'aquests espai mitjançant la custòdia del territori que hi exerceixen els seus habitants.

D'aquesta manera aquests nuclis poden desenvolupar-se i continuar subsistint sense necessitat de ser classificats com a assentament urbà, i per tant, a causa de la seva especificitat no han de fer front a tots els deures del sòl urbà.

9. Nous drets i deures de les persones propietàries de terrenys en espais oberts.

Els dret i deures previstos en la proposta normativa, amb caràcter general, no suposen cap impacte econòmic i social a destacar (la majoria dels quals ja estan previstos en la normativa vigent), excepte l'impacte negatiu que suposarà per les persones propietàries el pagament de la nova prestació patrimonial compensatòria (que ja s'ha analitzat en l'anterior apartat 7).

Cal reiterar que la prestació patrimonial es fa efectiva per usos privats del sòl diferents de les activitats rústiques, és a dir, de les pròpies dels espais oberts (o de l'anterior sòl no urbanitzable), la qual cosa està emparada en les previsions de l'article 16.2 TRLSiRU.

D. ASSENTAMENTS URBANS

10. Ajustar drets i deures en funció de les capacitats de l'actuació, per fer viable els polígons d'actuació urbanística.

Aquesta opció de regulació s'estima que tindrà beneficis socials perquè possibilitarà la rehabilitació urbana en tant que les operacions de transformació podran ser més viables econòmicament gràcies a la proposta de modulació de drets i deures segons el tipus d'actuació urbanística. S'espera que zones degradades que avui no és viable rehabilitar sense l'ajut de les administracions públiques passin a ser viables.

11. Modificacions en la cessió de sòl per a destinar-lo a habitatges de protecció pública.

L'impacte que s'espera d'aquesta mesura és incrementar l'oferta d'habitatge protegit de lloguer per afavorir l'accés a l'habitatge per part dels qui tenen menys recursos i no poden obtenir finançament ni recursos per accedir a l'habitatge de compra, ni tan sols el protegit. Es vol afavorir també l'habitatge protegit de lloguer perquè aquest es pot oferir a qui el necessita en cada moment en tant que el parc d'habitatge protegit de lloguer romandrà propietat de l'administració i no passa a ser patrimoni de particulars que ara poden no tenir recursos però als quals els pot millorar la situació en el futur.

La proposta normativa s'espera, per tant, que millori l'accessibilitat a l'habitatge mitjançant la política de sòl.

E. PLANEJAMENT



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

12. Desapareix la distinció entre planificació territorial i planejament urbanístic.

Es preveu que la proposta normativa suposi una reducció en el termini de redacció del planejament general i, per tant, una major agilitat en l'aprovació d'aquests amb tots els beneficis que implica perquè facilitarà el desenvolupament dels sectors i, per tant, l'activitat econòmica, l'oferta residencial, la construcció d'equipaments,...

Una altra benefici que es preveu que implicarà la proposta normativa és la possibilitat d'abordar temes puntuals sense haver d'entrar en temàtiques generalistes del territori; en la línia de facilitar i agilitar la tramitació del planejament.

13. Plans diferents segons la grandària del municipi.

S'espera que aquesta opció de regulació possibilitarà l'ordenació urbanística actualitzada dels municipis més petits que, com s'ha vist en la part de diagnosi, són els que tenen majors dificultats tenen actualment per aprovar el seu planejament general. La proposta normativa es preveu que els facilitarà l'elaboració i la tramitació del planejament general.

Es preveu també que la proposta normativa donarà més protagonisme als municipis en l'ordenació d'aspectes no estructurals.

14. Divisió del planejament en estructural i derivat. El cas del planejament local.

L'opció de regulació triada es preveu que permetrà una major flexibilitat del planejament general per adaptar-se a les necessitats que són variades i canviants i així evitar les contínues modificacions puntuals del planejament urbanístic. Això també haurà de portar una major proximitat entre programació i desenvolupament. S'estima que el planejament serà més estable en el temps i tindrà un caràcter més estratègic i menys conjuntural.

A més implicarà una tramitació més àgil i senzilla del planejament; tant l'estructural com el derivat perquè els plans d'estructura urbana entraran en menys detall que els actuals POUM, que no deixen marge al planejament derivat.

Aquesta divisió té per objecte reduir la complexitat del planejament general, facilitar-ne l'aprovació i la modificació. Això trenca amb la rigidesa actual perquè els plans urbanístics d'actuació local podran establir determinacions ajustades al context econòmic i social sempre i quan no modifiquin les determinacions bàsiques dels plans d'estructura urbana.

Tot plegat implicarà una agilització en la tramitació del planejament, un menor cost per públics i privats i també facilitarà l'ajust del planejament a la realitat econòmica i social de cada moment.

F. GESTIÓ

15. Execució per fases.

L'execució per fases permetrà que el desenvolupament de les primeres fases serveixi per finançar les obres d'urbanització de les fases següents. Les obres les aniran pagant entre totes les persones propietàries; això farà que sigui menys costós per a cadascú i després s'hauran de repartir entre tots el producte de la venda. Es preveu que, per això mateix, tingui un impacte econòmic positiu.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

16. Responsabilitats.

Aquesta opció ha de donar majors garanties de desenvolupament correcte i àgil dels sectors. És en aquest sentit que s'estima que tingui un impacte econòmic i social positiu.

17. La desurbanització.

Aquesta opció de regulació, en establir la manera com s'han de restituir a la seva situació inicial les finques que formessin part d'un procés de reparcel·lació que no s'acaba executant evita els perjudicis que això pot causar en els propietaris d'aquestes.

La proposta es preveu que ha d'evitar la rigidesa actual, derivada d'uns sistemes d'actuació i modalitats configurats legalment com a compartiments estancs que no han facilitat l'adaptabilitat necessària a les circumstàncies de cada cas i moment.

18. Simplificació dels models de gestió urbanístic.

De fet l'opció de regulació deixa al desenvolupament reglamentari els possibles sistemes d'actuació. Estableix que tots s'articularen mitjançant un procés de distribució urbanística (ja no s'utilitza el terme "reparcel·lació"). La proposta normativa preveu la iniciativa privada per aquells casos en que més del 50% dels propietaris es posin d'acord en constituir una entitat urbanística col·laboradora. Caldrà veure en el desenvolupament reglamentari quin serà l'impacte econòmic i social d'aquesta opció tot i que es preveu que impliqui una simplificació dels procediments i una major utilització de la iniciativa pública.

G. URBANITZACIONS

19. Regularització de les urbanitzacions.

En la normativa vigent la regularització de les urbanitzacions passa pel procediment de classificació de sòl urbanitzable; això sovint en dificultava el seu compliment.

S'estima que l'opció de regulació tindrà un impacte econòmic i social positiu perquè es preveu que, en facilitar-ne el procediment, permetrà regularitzar aquelles urbanitzacions que no ho estiguin.

I. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

20. Disposició transitòria segona.

21. Disposició transitòria setena.

L'impacte de els dues disposicions transitòries serà el d'accelerar tots els impactes de la proposta normativa ja descrits.



3. Comparació de les opcions de regulació considerades

La comparació de les opcions de regulació considerades s'ha fet en l'Annex B.1. d'aquesta memòria.

De la comparació de les opcions se'n desprèn que l'opció proposada permetrà assolir els objectius fixats mentre que l'opció "no fer res" no ho farà.

4. Implementació, seguiment i avaluació de la norma

En atenció a l'opció normativa escollida, i per tal d'aconseguir al més aviat possible els objectius fixats en l'apartat 1.b d'aquesta memòria, s'ha previst un règim transitori per tal que un seguit de municipis tramitin la modificació i adaptació del seu planejament a fi d'aconseguir els objectius legals pretesos.

Cal destacar com des de la Direcció General d'Ordenació del Territori Urbanisme i Arquitectura des de fa temps recopila dades sobre els expedient tramitats en sòl no urbanitzable i sobre l'elaboració de planejament general, les quals han estat decisives alhora d'efectuar una avaluació *ex-ante* i detectar la naturalesa de la problemàtica actualment existent en aquests àmbits; sense obviar les avaluacions efectuades en les precedents modificacions legislatives portades a terme en els últims anys.

Pel que fa a la planificació de l'ordenació del territori, la proposta normativa preveu que tots els plans incloguin en la seva memòria econòmica (art. 117):

- La programació de les actuacions urbanes
- L'execució aïllada dels sistemes urbanístics programada per al primer sexenni de vigència del pla)
- La sostenibilitat econòmica de les actuacions i les restriccions; demostrant que els beneficis que corresponen a les persones propietàries compensen suficientment les càrregues urbanístiques a suportar.

Pel que fa les administracions públiques aquest mateix article estableix que l'agenda econòmica ha d'incloure, quan aquestes estiguin afectades per l'execució i pel manteniment de les infraestructures, per la prestació dels serveis o per les compensacions que requereixin, una certa avaluació d'impacte que determini que els beneficis socials a obtenir siguin superiors als costos en els que ha d'incórrer. També ha d'incloure, com és lògic, anàlisi financer.

Tots els plans també han d'incloure una memòria social (art. 116.3.) que avaluï les necessitats de la població en matèria d'accés a l'habitatge, al desenvolupament d'una activitat productiva o als serveis públics. Aquesta memòria legitima les actuacions que regula el pla per a satisfer les necessitats detectades i l'ordre de prioritats previst per executar-les.

A més la proposta normativa també preveu que l'administració municipal ha d'actualitzar la memòria social i l'agenda econòmica cada sis anys pel que fa al pla d'estructura urbana (art. 147.1.). El mateix article estableix que si a partir d'aquests documents es posa de manifest la necessitat de dur a terme "*actuacions urbanístiques no previstes en el planejament vigent, s'han d'elaborar i aprovar els plans que pertorquin per a ordenar aquestes actuacions i establir-ne el calendari d'execució*".

Per tant, la memòria social i l'agenda econòmica (establertes pels articles 116.2 i 117), que inclouen una avaluació *ex-ante* de l'impacte dels plans, en el cas dels plans d'estructura urbana, s'ha d'actualitzar cada sis anys. Els resultats d'aquesta actualització determinaran l'aprovació de nou planejament que s'ha d'ajustar a les noves previsions.



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Direcció General d'Ordenació
del Territori, Urbanisme i Arquitectura**

Aquesta actualització de l'agenda econòmica també pot modificar, pel que fa a les actuacions de nova extensió urbana, els terminis per a executar el pla local corresponent però, en cap cas, el nou termini per a finalitzar l'execució de l'actuació urbanística no pot ser superior a dotze anys des de l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana.

La proposta normativa estableix, per tant, un sistema d'avaluació i d'anàlisi financer *ex-ante* que cal actualitzar cada sis anys per comprovar si les previsions de les necessitats de desenvolupament de sòl segueixen sent les mateixes. També caldrà que els plans ajustin la classificació del sòl en funció dels resultats de les revisions. Aquest és un sistema de seguiment i avaluació del planejament local que estableix la proposta normativa.

A un nivell més global, l'article 15.2. de la proposta normativa estableix que el Departament competent en matèria de territori, a partir de les dades del Registre urbanístic de Catalunya, ha d'elaborar i posar a disposició d'administracions i ciutadania, estudis sobre les dinàmiques territorials que valorin el nivell d'implementació dels objectius en matèria d'ordenació del territori i en mesurin el seu impacte. D'aquesta manera la Generalitat s'obliga a avaluar si s'han assolit els objectius en matèria d'ordenació i a publicar aquestes avaluacions.

El mateix article estableix també que aquests estudis s'han de tenir en compte en la redacció i aprovació dels plans d'ordenació del territori. En definitiva, que, com és lògic, l'avaluació *ex-post* del planejament existent s'ha tenir en compte en la redacció i aprovació dels nous plans.

En últim terme, cal destacar que des d'aquesta Direcció General es seguiran recopilant dades sobre la planificació i gestió urbanística i territorial que s'efectuï a Catalunya (mitjançant el Registre urbanístic de Catalunya, i a través de les dades i estadístiques que, com s'ha exposat, s'elaboren anualment) per fer possible una avaluació *ex post* permanent que pugui facilitar l'avaluació *ex post* de la norma proposada.

Barcelona, en la data de la signatura electrònica

Agustí Serra Monté
Director General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura



Doc. original signat per:
Agustí Serra Monté 18/07/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/07/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0SGZ99M2YI06CIJ1LQ8UNA7VUMKN0DI1

Data creació còpia:
18/07/2023 11:57:34

Pàgina 68 de 68