

MEMÒRIA GENERAL DE L'AVANTPROJECTE DE LA LLEI DE TERRITORI

1. L'adequació de la norma als fins que es persegueixen

L'actual marc normatiu en matèria d'ordenació del territori i urbanisme s'articula actualment a través de diferents lleis i reglaments, els més rellevants dels quals són el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial i la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Es tracta però d'un cos normatiu més ampli conformat per un total de nou lleis i desenes de reglaments, que té en la Llei d'urbanisme la seva principal referència.

Aquest important desplegant normatiu però, lluny de garantir un marc legal estable i perdurable en el temps, s'ha vist sotmès a tot tipus de canvis al llarg dels darrers anys. Així, per exemple, des de l'aprovació de l'actual Llei d'urbanisme l'any 2002 el text s'ha modificat pràcticament anualment a través de lleis de modificació, lleis d'acompanyament de pressupostos, textos refosos o fins i tot mitjançant decret llei —el primer del Govern de la Generalitat— l'any 2007. Així, el text original de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme té un total de 86 afectacions passives, la seva refosa l'any 2005 mitjançant el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol un total de 70 i l'actual Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme —283 a finals de l'any 2022— a les que s'han d'afegir les modificacions operades aquest mateix any 2023 per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 (DOGC 17/03/2023).

Les reformes constants del marc legislatiu català també s'han vist condicionades els darrers anys per l'evolució de la legislació sectorial, com per exemple en matèria d'avaluació de plans i programes, en matèria d'habitatge i en matèria d'energies renovables, i per les disposicions de dues lleis del sòl estatal, la Llei 8/2007, de 28 de maig, de Sòl i la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, actualment refoses el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre. Legislacions estatals que han incidit en l'ordenació del territori i l'urbanisme des de perspectives molt diferents que l'anterior Llei del sòl de 1998, ja que aquesta admetia en el seu preàmbul que el legislador estatal no tenia competències en matèria d'urbanisme i d'ordenació del territori en sentit propi, d'acord amb la jurisprudència del Tribunal Constitucional de 20 de març de 1997. L'actual Llei del sòl estatal, en canvi, ha reprès la idea de dictar una Llei general del sòl —com reconeix l'Informe sobre les duplicitats funcionals i organitzatives entre l'Estat i la Generalitat de Catalunya: problemes competencials i d'eficiència— amb una regulació que afecta la pràctica totalitat de qüestions que afecten el dret urbanístic amb diversos graus de detall,



amb la voluntat expressada al preàmbul de configurar “*unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad*”.

Aquest gir del legislador estatal ha anat acompanyat d'una evolució de la jurisprudència constitucional, ja que si l'any 1997 el Tribunal Constitucional excloua qualsevol possibilitat que el legislador estatal promulgues normes urbanístiques ni amb caràcter supletori, la Sentència STC 141/2014 de 11 de setembre, en declara la constitucionalitat de l'actual legislació en matèria de sòl malgrat els problemes competencials plantejats.

Paral·lelament la legislació catalana, i les seves constants reformes, ha hagut d'afrontar tres cicles diferenciats els darrers anys que han posat a prova les seves costures. El primer, des de 2007 a 2017, marcat per un increment sense precedents en els preus del mercat immobiliari i de consum de sòl que plantejava greus problemes a l'hora de garantir l'accés a l'habitatge d'una part important de la societat i posava en dubte el principi del desenvolupament urbanístic sostenible. El segon, a partir del 2008 i fins al 2017 marcat per la crisi econòmica que va paraitzat el consum de sòl i ha fet inviàbles molts dels planejaments aprovats en el període anterior. El tercer, marcat a nivell econòmic i social per la crisi desencadenada per la COVID-19 i a nivell normatiu pel desplegament de mesures per millorar l'accés a l'habitatge i estimular la protecció d'habitatges amb protecció oficial, així com per l'acceleració del desplegament de les energies renovables i la introducció de mesures per fer front a l'emergència climàtica.

En aquest context de canvis constants —però partint de la tranquil·litat de saber que tot el territori català disposa actualment de planejament territorial i urbanístic aprovat i vigent— s'ha redactat la Llei de territori que s'emmarca en l'objectiu general de la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura de disposar d'un marc normatiu integral, coherent i estable en matèria d'ordenació, gestió del territori, qualitat arquitectònica i paisatgística, que garanteixi la millora continuada de l'hàbitat urbà, la competitivitat, la cohesió social i territorial i la sostenibilitat.

L'objectiu del procés no és la d'esmenar la legislació territorial i urbanística vigent, que és el que s'ha vingut fent els darrers anys, sinó que hi ha una clara voluntat de reforma, fonamentada en els deu objectius descrits en la memòria preliminar aprovada pel Govern el passat 27 de setembre de 2016:

1. Passar del creixement en extensió al reciclatge urbà
2. Garantir l'eficiència i competitivitat del sistema territorial mitjançant formules de governança supramunicipal
3. Garantir una major integració de les variable ambiental, social i econòmica en el planejament urbanístic
4. Facilitar l'accessibilitat a l'habitatge i l'activitat econòmica
5. Adaptar els instruments a la diversitat de territoris, d'intervencions i de conjuntures
6. Reformular els instruments de planejament general configurant un pla d'estructura amb vocació d'estabilitat i permanència, subjecte a actualització periòdica dels seus objectius en els aspectes socials i d'agenda econòmica.



7. Configurar un nou planejament operatiu amb una major autonomia i capacitat que el planejament derivat actual per prendre decisions i menys determinista de manera que permeti formular projectes d'edificació diversos.
8. Encetar una planificació i regulació dels espais oberts de caràcter supramunicipal i per àmbits territorials homogenis definits per les unitats de paisatge
9. Incentivar el reciclatge i millora del parc edificat en els espais oberts, i alhora establir el deure de restitució de les construccions autoritzades en desús.
10. Establir nous mecanismes per reconduir la problemàtica de les urbanitzacions amb dèficit

La Llei de territori suposa la refosa en un sol text de l'actual legislació urbanística, d'ordenació del territori i del paisatge. Una nova norma més prima, amb un caràcter estratègic i rector, menys reglamentista i conjuntural. Amb voluntat de constituir un paraigües durador i estable, que delegui als reglaments d'adaptació i modulació del marc normatiu per a cada situació i moment.

En aquest context s'ha elaborat l'Avantprojecte de la Llei de Territori que vol revisar i integrar en una sola norma les actuals lleis de política territorial, urbanisme i paisatge, amb el contingut i característiques següents, **arran dels tràmits de consulta interdepartamental, audiència i informació pública i informes preceptius i facultatius:**

El **TÍTOL PRELIMINAR** (articles 1 a 34) incorpora la definició de l'objecte de la mateixa, i al llarg de dos capítols la relació dels principis que informen la Llei i la regulació de les directrius del planejament.

L'objecte de la Llei és definit en el primer dels seus articles, on es configura l'ordenació del territori de Catalunya com el conjunt de polítiques públiques que permeten establir un model d'utilització del sòl sostenible, eficient, competitiu i que tingui en compte la diversitat territorial. Aquestes polítiques comprenen, així, de forma integrada tres àmbits fins ara ordenats de forma sectorial: la Llei d'urbanisme, la Llei de política territorial i la Llei del paisatge. L'article també ens precisa les tècniques a través de les quals es desenvoluparan aquestes polítiques.

En el **Capítol 1 del títol preliminar** (articles 2 a 28) s'aborden els principis de l'ordenació del territori, distingint en tres seccions diferenciades els principis generals, el principi de govern obert (que inclou el dret de transparència i accés a la informació pública, la col·laboració i cooperació administrativa i la participació ciutadana) i el principi general de bon govern.

En la primera de la seccions es regulen els principis generals fins ara compresos a la Llei d'urbanisme, però introduint algunes novetats.

Així, es comença definint el principi d'utilització sostenible del territori sobre la base de l'actual definició de l'article 3 de la Llei d'urbanisme, però substituint la referència dels creixements per ocupació i incorporant a la definició la necessitat que aquest



desenvolupament no condicioni el principi de resiliència. Principi que, segons la Llei, comporta la planificació i l'impuls d'actuacions que millorin la capacitat dels espais oberts i de les ciutats de superar les crisis prèvia identificació i anàlisi de la seva vulnerabilitat front a aquestes.

Es defineix a continuació la funció social de la propietat, on s'incorpora també el principi d'inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions, precisant que el reconeixement per un pla d'ordenació del territori d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de vinculació o limitació singular. També es mantenen els principis de participació de la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística i de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues en cada àmbit d'actuació urbanística.

El principi de jerarquia normativa és adaptat a les noves previsions de la Llei que estableixen una única tipologia de plans d'ordenació del territori on fins ara coexistien les dos tipologies clàssiques de planejament territorial i urbanístic.

Finalment, es mantenen en aquesta secció la regulació de la nul·litat de les disposicions o actes d'aplicació que contemplin reserves de dispensació o de títols administratius en espais oberts o sistemes d'espais lliures o comunicacions contraris al planejament o les ordenances; les regles d'interpretacions dels plans, i l'anomenada acció pública que ara la Llei condiciona afirmant que no empara l'abús de dret o el seu exercici antisocial.

En les següents seccions del mateix capítol es concreten en matèria d'ordenació del territori els principis de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

En la segona secció s'aborda la regulació del model de govern obert i dels principis de publicitat, dret d'accés a la informació pública i principi general de transparència, començant per definir el principi de publicitat activa al que resten sotmesos no només els plans d'ordenació del territori, sinó també els seus instruments de gestió i els convenis que formalitzin les administracions públiques per a elaborar o executar els plans.

Com a conseqüència de l'anterior, es regula el dret d'accés a la informació pública afirmant que les persones tenen dret d'accés a la informació elaborada per les administracions competents en matèria d'ordenació del territori i a la que aquestes tenen en el seu poder com a conseqüència de la seva activitat o de l'exercici de les seves funcions d'acord amb la legislació reguladora d'aquest dret.

Pel que fa al principi de transparència s'afirma que les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori han de fer pública la informació relativa als instruments de planificació del territori, de gestió urbanística i de política de sòl, per tal que la ciutadania pugui conèixer l'actuació pública en aquesta matèria i exercir-ne el control; la identitat de les persones privades que intervenen en aquests procediments també ha de



formar part d'aquesta informació. Per fer-ho possible, la Llei preveu dos instruments: el Registre urbanístic de Catalunya i el Mapa urbanístic de Catalunya.

En relació amb el primer, el Registre urbanístic de Catalunya, no només es garanteix la publicació dels plans en vigor, sinó tot un conjunt d'informació essencial als efectes de garantir la citada transparència:

- Els plans d'ordenació del territori en vigor, així com la informació econòmica, geogràfica i urbanística, d'elaboració pròpia o externa, que es va utilitzar per elaborar-los, i els documents objecte dels corresponents acords aprovatoris que es van adoptar al llarg de les diverses fases de tramitació.
- Les actualitzacions de les memòries socials i econòmiques dels plans d'estructura urbana.
- Els instruments de gestió de delimitació de polígons d'actuació urbana i de divisió poligonal de les actuacions de nova extensió urbana.
- Les aprovacions definitives dels projectes d'urbanització i dels projectes de distribució urbanística i les dades bàsiques d'aquests i les actes de recepció de les obres d'urbanització.
- Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge i la seva gestió, inclosos els projectes de delimitació de les àrees destinades a aquests patrimonis.
- Els solars vacants, els terrenys en situació de retenció de sòl declarada i els immobles en estat ruïnós declarat.
- Els convenis urbanístics.
- Les entitats urbanístiques col·laboradores.
- L'històric dels plans i els altres instruments inscrits al Registre que hagin perdut la vigència.

Pel que fa al segon, el Mapa urbanístic de Catalunya, es disposa que el Mapa ha de permetre la visualització de les determinacions dels plànols d'ordenació sintètics dels plans d'ordenació del territori vigents inscrits en el Registre urbanístic de Catalunya.

Els preceptes relatius a transparència i informació pública finalitzen imposant a la Generalitat l'obligació de publicar anualment en el Portal de la transparència, per municipis i, si s'escau, per polígons fiscals, els valors mitjans en venda i de lloguer de les finques i el cost mitjà dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació urbanística resultants de les operacions de les quals té referència. Així mateix, s'estableix l'obligació d'elaborar i posar a disposició de les administracions i de la ciutadania en general 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. L'anàlisi territorial que resulti d'aquests estudis s'ha de tenir en compte en la redacció i aprovació dels plans d'ordenació del territori.

Tot seguit, es regula la cooperació i col·laboració interadministratives fomentant les relacions que afavoreixen la concertació entre administracions i es regulen els convenis urbanístics i els grups d'interès. Així mateix, s'inclou en aquesta secció la regulació de la Comissió de Territori de Catalunya, dels òrgans territorials i locals, dels consells assessors



urbanístics i l'Observatori del Paisatge (fins ara regulat a la Llei del paisatge i que manté el mateix règim jurídic que en l'anterior regulació).

Com a instrument específic de concertació es preveuen les Cartes de paisatge amb l'objectiu d'assolir la qualitat paisatgística del territori i que es defineixen com l'instrument específic de concertació que adopten les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori entre si, amb altres administracions públiques, o amb subjectes de dret privat amb la finalitat de definir, d'acord amb les estratègies territorials, els objectius de qualitat paisatgística d'un determinat territori i programar les actuacions necessàries per a la seva consecució.

Finalment, es regula l'obligació de les administracions urbanístiques de fomentar la participació ciutadana i es regulen dos mecanismes d'interrelació: els processos de participació ciutadana i les consultes populars.

En relació amb el primer, s'estableix que és obligatori un procés de participació ciutadana en relació amb les estratègies territorials, els plans directors d'actuació territorial, els plans d'estructura urbana i els plans de nova extensió urbana, així com en aquells supòsits en què la iniciativa ciutadana tingui els suports mínims establerts per la legislació que regula les formes de participació ciutadana institucionalitzada. Així mateix, es disposa com a límit que aquests processos s'han de portar a terme en qualsevol moment anterior a la informació pública obligatòria i que es poden convocar fins i tot abans de la resolució d'iniciació del procediment per a l'aprovació del pla.

Pel que fa a les consultes populars, es disposa que les administracions competents han de valorar la possibilitat de convocar per iniciativa pròpia consultes populars no referendàries durant la tramitació dels plans d'ordenació del territori, però que aquestes només poden versar sobre aquells aspectes discrecionals del pla propis de la competència de l'administració que les convoca i s'han de procurar dur a terme en les fases inicials de tramitació del pla i, en tot cas, abans de l'aprovació provisional.

La tercera secció instrumenta el principi general de bon govern i afirma que les autoritats i el personal al servei de les administracions competents han d'exercir les polítiques públiques en matèria d'ordenació del territori amb la màxima transparència, qualitat i equitat, i amb garantia de retiment de comptes.

Es comença regulant en aquest apartat que 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 i es disposa que en el cas dels municipis que no tingui de prou personal al seu servei, les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori han de ser exercides pel personal al servei de l'Administració comarcal.

També es regulen els supòsits d'incompatibilitats, el deure d'abstenció i el conflicte d'interessos del personal al servei de les administracions públiques que exerceixen



funcions en matèria d'ordenació del territori i, més enllà de la remissió a la normativa que els sigui aplicable, es disposa la prohibició que les administracions públiques puguin subscriure contractes de serveis amb professionals per a dur a terme tasques que comportin l'exercici d'una funció pública en matèria d'ordenació del territori; com també l'obligació del redactor de plans d'ordenació del territori i instruments de gestió urbanística de no intervenir en projectes urbanístics d'iniciativa particular dins l'àmbit del pla o de l'actuació urbanística, durant l'execució del contracte de serveis i fins els dos anys posteriors a la seva finalització.

Finalment, per garantir tot plegat, s'obliga a identificar els professionals que intervenen en la redacció dels instruments de planificació del territori, de gestió urbanística i de protecció de la legalitat urbanística.

En el **Capítol 2 del Títol preliminar** (articles 30 a 34) es regulen de forma segmentada les directrius en matèria de planejament, distingint les directrius que informen de manera transversal a tot el planejament, les directrius en matèria de paisatge, les directrius en matèria de planificació d'espais oberts i les directrius en matèria de planificació dels assentaments urbans, diferenciant, en aquestes darreres, aquelles que abasten la totalitat d'assentaments urbans de les que únicament afecten a les noves extensions urbanes.

En relació amb les directrius que informen de manera transversal a tot el planejament — que fins ara es dividia en territorial i urbanístic i que en la Llei té la denominació comuna de plans d'ordenació del territori— conté molts dels principis o criteris que fins ara informaven el planejament territorial, amb alguns de nous:

- Integrar els aspectes ambientals, de paisatge, gènere, salut i preservació del patrimoni cultural en la presa de decisions.
- Evitar la dispersió en el territori dels assentaments urbans i moderar el consum de sòl.
- Garantir l'accés als serveis per tal d'assolir un nivell adequat de cohesió social, qualitat de vida i salut de les persones
- Preservar el patrimoni cultural i natural.
- Prevenir els riscos derivats de fenòmens naturals i tecnològics que puguin afectar la seguretat i la salut de les persones, atenent especialment els derivats de fenòmens meteorològics extrems causats pel canvi climàtic.
- Projectar i distribuir els sistemes urbanístics del territori perquè funcionin amb la major eficàcia possible sense comprometre la sostenibilitat financera dels subjectes, públics o privats, que n'hagin de finançar la implantació o el manteniment.
- Facilitar la implantació d'infraestructures relatives a les energies provinents de fonts renovables i les relatives a les tecnologies de la informació i de la comunicació perquè els assentaments urbans siguin més sostenibles i la prestació dels serveis públics més eficients.
- Garantir una mobilitat sostenible.
- Ordenar els usos del sòl sense establir prohibicions genèriques no justificades.



- j) Integrar el reequilibri territorial atenent el despoblament dels municipis rurals i la sobrepressió urbanística litoral i metropolitana.
- k) Potenciar la planificació des d'una òptica supramunicipal per tal d'augmentar l'eficàcia del territori.

D'altra banda, es precisa que en els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que l'esmentada legislació estableix. Pel cas que aquesta legislació no estableixi aquestes limitacions, la Llei de territori determina una norma d'aplicació directa com és que en les zones de risc greu no es poden admetre les actuacions de nova urbanització, incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en els assentaments urbans reglats ni edificar en els terrenys situats en espais oberts, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les mesures necessàries per evitar el risc.

Pel que fa a les directrius per a la planificació en matèria de paisatge, s'hi han incorporat alguns dels principis fins ara regulats com a finalitats de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge:

- a) Afavorir l'evolució harmònica del paisatge d'acord amb els conceptes d'utilització racional del territori, de desenvolupament urbanístic sostenible i de funcionalitat dels ecosistemes.
- b) Preservar, amb l'adopció de mesures protectores del paisatge, el dret de la ciutadania a viure en un entorn culturalment significatiu.
- c) Considerar les conseqüències sobre el paisatge de qualsevol actuació d'ordenació i gestió del territori i valorar els efectes de l'edificació sobre el paisatge.

En l'àmbit dels espais oberts, es mantenen alguns dels principis ja regulats a la Llei d'urbanisme o en els criteris del planejament territorial, però al mateix temps se n'incorporen de nous:

- a) En l'àmbit dels espais oberts, es mantenen alguns dels principis ja regulats a la Llei d'urbanisme o en els criteris del planejament territorial, però al mateix temps se n'incorporen de nous:
- b) Preservar i millorar els valors naturals, rurals i paisatgístics per aturar la pèrdua de biodiversitat.
- c) Preservar i promoure els terrenys més fèrtils i garantir la disponibilitat de sòl per a la producció d'aliments.
- d) Tenir en compte els serveis ecosistèmics a l'hora de qualificar el sòl.
- e) Afavorir la diversitat i connectivitat ecològiques i mantenir la referència de la seva matriu biofísica.



En canvi, en relació amb les directrius per a la planificació dels assentaments urbans, la Llei aborda la redacció d'un nou catàleg de principis, que en alguns casos no es trobaven regulats anteriorment en d'altres disposicions:

- a) Establir intensitats dels usos del sòl idònies per a prevenir les situacions tant de congestió com d'infrautilització.
- b) Potenciar la barreja d'usos mitjançant l'admissió de tots els que puguin conviure en harmonia i l'especificació justificació dels que siguin prohibits.
- c) Supeditar l'ús d'habitatge a l'efectivitat del dret a un habitatge digne i adequat.
- d) Determinar la ràtio entre la superfície de sostre construït i la superfície útil dels edificis d'habitatges per a facilitar-ne l'ecoeficiència i garantir que els edificis plurifamiliars disposin d'espais comuns suficients i de qualitat.
- e) Subordinar l'aprofitament del subsòl a la implantació de les infraestructures de serveis públics.
- f) Establir condicions flexibles d'edificació de les parcel·les, que permetin formular projectes d'edificació diversos en harmonia amb el paisatge urbà que es pretengui.
- g) Restringir les determinacions que limitin l'accés a una activitat de servei o al seu exercici en funció de la població o d'una distància mínima entre prestadors als supòsits justificats per una raó imperiosa d'interès general i sempre que no puguin ser substituïdes per altres determinacions menys restrictives que permetin obtenir el mateix resultat.
- h) Promoure la construcció d'edificis bioclimàtics i la rehabilitació del parc d'edificis existents per a reduir-ne la demanda energètica mitjançant la millora de l'eficiència i l'estalvi energètics i de l'aigua.

En el mateix precepte la Llei concreta les directrius que únicament abasten a la planificació de noves extensions urbanes, destacant l'exigència que les noves extensions quedin subordinades a la rehabilitació i el reciclatge dels edificis i a les actuacions de reforma urbana, prioritzant així aquestes polítiques per davant dels nous sòls de creixement:

- a) Subordinar-les a la rehabilitació i el reciclatge dels edificis i a les actuacions de reforma urbana.
- b) Prioritzar el caràcter compacte i continu dels assentaments urbans existents respecte de la seva implantació dispersa en el territori.
- c) Ocupar els terrenys sense un pendent excessiu.
- d) Restringir les àrees urbanes especialitzades en usos determinats a les que siguin necessàries per raó d'incompatibilitat amb altres usos, d'eficiència de l'ús, d'optimització de les infraestructures o d'altres raons d'ordenació del territori que les justifiquin.
- e) Concentrar les àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica en sectors d'interès intermunicipal.
- f) Potenciar l'autosuficiència energètica.
- g) Fomentar l'ús d'energia provinent de fonts renovables en el sector de l'edificació.
- h) La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a espais



oberts, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigues previst en un pla d'ordenació del territori pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

Clou aquest títol preliminar, un nou article que les normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per aprofitament d'energia solar i la rehabilitació d'edificacions i que introdueix mesures derivades de normativa sectorial i de les dues darreres lleis de mesures d'acompanyament als pressupostos.

El **TÍTOL PRIMER** (articles 35 a 96) conté totes les disposicions sobre el règim urbanístic del sòl ordenades en tres capítols dedicats respectivament a disposicions generals, aprofitament públic del sòl i aprofitament privat del sòl.

Així, en el **Capítol 1 del títol primer** (articles 35 a 37) trobem la regulació del règim urbanístic del dret de la propietat del sòl i la definició del contingut del dret de propietat i les seves obligacions. Entre les obligacions dels propietaris destaca la de realitzar les millores addicionals d'interès general que prevegi el planejament d'ordenació del territori per motius turístics, culturals o de qualitat i sostenibilitat del medi urbà en coherència amb la regulació de l'article 15 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

En la nova regulació se supera la divisió clàssica que restringia l'ús de les tècniques de classificació i qualificació als instruments urbanístics, doncs amb la Llei aquestes estan a disposició de tot el planejament del territori amb independència de l'escala o l'àmbit del mateix, però amb els límits que es concreten més endavant en el capítol dedicat als plans d'ordenació del territori.

Ara bé, l'element més rellevant del capítol és la configuració de les noves categories i subcategories de sòl que a través de les tècniques de la classificació i la qualificació permeten concretar el dret de propietat. Així, la classe de sòl fins ara coneguda com a no urbanitzable és denominada en la Llei —en coherència amb els vigents plans territorials parcials— com a espais oberts concretant dins d'aquesta categoria tres subcategories: els espais oberts d'interès territorial —definits com a tals per la legislació sectorial o la legislació de territori—, els espais oberts d'interès local —definits com a tals pel planejament local atenent al seu valor o altres circumstàncies— i els comuns —definits també pel planejament local, però sense que concorrin en ells cap interès territorial o local específic. La categoria de sòl urbanitzable no delimitat de la legislació anterior estaria inclosa també dins de la d'espais oberts, establint la Llei de territori, si es reuneixen determinades condicions, la possibilitat de preveure noves extensions urbanes mitjançant la tramitació d'un pla de nova extensió urbana sobre sòls que tinguin la classificació d'espais oberts comuns. A continuació, es presenta un esquema:



Espais oberts			
Interès territorial		Interès local	Comú
Legislació sectorial	Legislació de territori	Es classifiquen pel planejament d'ordenació local atenent als valors que hi concorren o altres circumstàncies	Es classifiquen pel planejament d'ordenació local quan no hi concorren un interès territorial o local específic ni cap circumstància que requereixi classificar-los com a assentament urbà
S'han de classificar d'acord amb la legislació de protecció o policia del domini públic, d'espais naturals o del patrimoni cultural	S'han de classificar d'acord amb les estratègies territorials i els plans directors d'actuació territorial		

Pel que fa al sòl fins ara classificat com urbà o urbanitzable delimitat —també en coherència amb la terminologia dels actuals plans territorials parcials— es definit com d'assentaments urbans, sigui perquè ja està integrat efectivament en el teixit urbà o bé perquè està en procés d'integració a aquest diferenciant-los en dues subcategories: els assentament urbans reglats i els discrecionals.

Així, els assentaments urbans reglats es correspondrien amb el sòl que s'ha integrat efectivament en el teixit urbà perquè disposa dels serveis urbanístics bàsics i ha assolit el grau d'urbanització que determina el planejament. En canvi, els assentaments urbans discrecionals incorporarien el sòl que està en progrés d'integració al teixit urbà, sigui perquè forma part d'un nou creixement —el que en la Llei és definit com a assentament urbà de nova extensió i en la legislació anterior seria el sòl urbanitzable delimitat— o bé perquè completa el teixit urbà existent —el que es defineix en la Llei com a assentament urbà de compleció. Les noves subcategories fan desaparèixer la distinció clàssica entre sòl urbà consolidat i no consolidat i s'adeqüen més a la realitat de classificació actual on conviuen sòls urbans reglats amb d'altres de naturalesa discrecional que tenen per objecte desenvolupar petites complecions dels teixits urbans. Tot plegat d'acord amb el següent esquema:

Assentaments urbans			
Reglats		Discrecionals	
S'han de classificar d'acord amb el planejament d'ordenació del territori perquè es troben integrats efectivament en el teixit urbà en alguna de les circumstàncies següents: a) Disposen dels serveis urbanístics bàsics i adequats per a l'ús a què els destina el planejament, o en poden disposar sense més obres que les de mera connexió a les xarxes dels serveis públics en funcionament, llevat que hagin assolit els serveis		Es poden classificar pel planejament d'ordenació del territori terrenys compresos en l'àmbit d'una actuació urbanística que delimiti per a completar el teixit urbà que estigui consolidat per l'edificació en la proporció mínima de dues terceres parts de la seva superfície edificable.	
		Assentament urbà de compleció	Assentament urbà de nova extensió
		Es poden classificar pel planejament terrenys compresos en l'àmbit d'una actuació d'urbanització que delimiti per a completar el teixit urbà existent	Es poden classificar pel planejament terrenys per als quals programi una actuació urbanística per a



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Secretaria de Territori, Urbanisme
i Agenda Urbana**

esmentats en contra de les determinacions del planejament. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició d'assentament urbà.	sempre que concorri algun dels supòsits següents: a) Que estigui consolidat per l'edificació en la proporció mínima de dues terceres parts de la seva superfície edificable. b) Que constitueixi una petita extensió del teixit urbà: 1r. Per a atendre les necessitats de creixement internes dels nuclis de població, definits per l'estratègia territorial, que per la seva petita dimensió no tenen capacitat per a estructurar extensions urbanes, i dels municipis que comptin amb normes de planejament urbanístic com a instrument d'ordenació. 2n. Per a regularitzar puntualment, en qualsevol municipi, la franja perimetral del nucli de població.	integrar-los en el teixit urbà.
b) Han assolit el grau d'urbanització que determina el planejament.		

Els articles 42 a 44 s'ocupen ara de les actuacions urbanístiques, enteses com a actuacions requerides per a executar sistemes urbanístics, actuacions urbanes, actuacions de desurbanització i àrees destinades a patrimoni públic de sòl i habitatge que requereixen d'expropiació forçosa. Val la pena destacar que les actuacions de desurbanització són aquelles que tenen per objecte recuperar les característiques naturals i jurídiques com a espais oberts dels terrenys afectats per un procés d'urbanització o de distribució urbanística en casos d'inadequació greu per als usos urbans de determinats terrenys o per revertir actuacions inacabades de nova extensió o compleció urbana.

El **Capítol 2 del títol primer** (articles 45 a 50), sota el títol ús públic del sòl, conté la regulació dels sistemes urbanístics. El capítol comença amb una definició dels sistemes urbanístics —comunicacions, espais lliures i equipaments comunitari— i els sistemes afectes al domini públic natural— on de forma transversal s'exigeix que els sistemes siguin de titularitat pública diferenciant-los dels centres de titularitat privada que malgrat prestin serveis d'interès públic o social la Llei defineix com a dotacions privades (article 67 de l'actual versió de l'Avantprojecte).

La Llei abandona la tradicional classificació dels sistemes urbanístics entre generals i locals per establir-ne una de més elaborada i amb un ús instrumental diferent. Els sistemes es diferencien en funció del seu àmbit d'interès i el seu nivell de servei. Per l'àmbit d'interès, es diferencien entre sistemes urbanístics territorials —quan l'àmbit d'interès ultrapassa el món local— i sistemes urbanístics locals —quan l'àmbit d'interès és únicament local, afecti a un o més municipis. Els sistemes urbanístics d'interès local es classifiquen, segons sigui el nivell de servei que presten, entre plurimunicipals, municipals i de barri. Així, els sistemes locals de la legislació anterior vindrien a coincidir amb els de barri i els generals amb els sistemes urbanístics territorials i la resta de categories dels locals.

En relació amb les reserves per a sistemes urbanístics la Llei manté l'obligació que l'administració que els ha obtingut mitjançant la cessió o l'expropiació els destini íntegrament a l'ús públic amb possibilitat que el subsòl es destini a altres usos públics que



no interfereixin en el funcionament correcte del sistema. Com a novetat, la Llei es refereix als usos complementaris admissibles en els sistemes que serveixen de suport als seus usuaris o al personal que hi presta serveis. La llei recull, de manera més simplificada, la regulació de la compatibilitat dels sistemes amb l'aprofitament privat segregat de la legislació anterior que determina l'exigència de destinar a l'ús públic previst el vol i el subsòl dels terrenys destinats a sistemes urbanístics en compliment dels estàndards de reserva mínima establerts per la Llei o pel planejament urbanístic superior, amb la incorporació, però, de la possibilitat de destinar a sistemes únicament una part en les actuacions de reequilibri dotacional, d'acord amb l'article 18.2.b) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Així mateix, la Llei regula en un precepte propi les reserves provisionals per a sistemes en espais oberts per a facilitar la implantació futura de sistemes de comunicacions o de les seves ampliacions i disposa que únicament les reserves esdevenen permanents quan s'ordenen amb detall els sistemes, deixant sense efecte la reserva provisional no afectada per l'esmentada ordenació. La regulació de l'aprofitament públic del sòl es clou amb un precepte dedicat a regular l'ocupació temporal dels sistemes per a altres usos, on es disposa que els terrenys públics destinats a sistemes es poden ocupar temporalment per altres usos públics o privats sota determinades condicions. En relació amb l'ocupació temporal dels sistemes per a altres usos cal destacar que quan l'ocupació temporal s'hagi de prolongar en el temps per raó de la prestació de serveis públics, només es pot per un període màxim de quatre anys, prorrogable justificadament per quatre anys més com a màxim, i sempre que es mantingui essencialment la funcionalitat del conjunt del sistema.

En el **Capítol 3 del títol primer** (articles 51 a 96) es regula l'aprofitament privat del sòl a través de tres seccions diferenciades: una dedicada a espais oberts, la segona dedicada als assentaments urbans i la darrera als usos i obres afectats o disconformes.

Amb caràcter previ abans d'entrar en la primera de les seccions es regulen els criteris de divisió de terrenys. Així, es manté la unitat mínima de conreu o forestal com a criteri per permetre la divisió de terrenys en espais oberts, amb possibilitat, però, que una estratègia territorial en determini una de superior. D'aquesta previsió general s'exceptuen les finques compreses dins d'un veïnat rural que es podran dividir de conformitat amb les determinacions del pla d'ordenació del territori corresponent.

En els assentaments urbans també es poden dividir les finques per determinats supòsits taxats a la Llei, però, en canvi, es remet al reglament la determinació d'altres supòsits de divisió de terrenys per raons urbanístiques i les operacions assimilades i s'estableix la il·legalitat de tota divisió que faciliti la construcció o implantació d'usos no permesos.

La primera de les seccions, dedicada als espais oberts, es troba estructurada en dos subseccions: una primera, on es regulen les disposicions generals i, la segona, amb les disposicions de les actuacions específiques.



En la *primera subsecció*, dedicada a les disposicions generals dels espais oberts, la Llei conte una regulació de drets i deures de les persones propietàries d'aquests terrenys que més enllà de disposar que tenen el dret d'ús, de gaudi, d'explotació i de disposició dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa rústica i el deure de destinar-los als usos compatibles, innova l'ordenament amb un catàleg de condicionants del dret a executar obres i d'obligacions específiques que han de costejar i executar els propietaris (art. 53 de l'actual versió de l'Avantprojecte). Aquestes noves condicions, entre les que figuren la correcta integració ambiental i paisatgística, la reutilització preferent de les edificacions existents o la custòdia de les finques on s'emplacen, entre d'altres, han de ser acceptades expressament pels destinataris i s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària. Entre els deures de les persones propietàries en espais oberts la Llei disposa, entre d'altres, l'obligació de reposició dels terrenys al seu estat original quan les construccions, les edificacions o les instal·lacions existents esdevinguin en desús, així com el deure d'abonar una prestació patrimonial en relació amb determinades actuacions específiques que són desenvolupades en els articles 61 i 64 de l'actual versió de l'Avantprojecte.

Les disposicions generals dels espais oberts es clouen amb una previsió que les edificacions implantades legalment en els espais oberts a més de poder mantenir l'ús que en va permetre la construcció, es poden reutilitzar per a destinar-les a un altre ús admès; una definició de què s'entén per activitats rústiques d'acord amb les determinacions de la Llei; i una regulació dels habitatges familiar que estableix que únicament són admissibles en espais oberts quan estiguin associats directament i justificadament a una explotació rústica o, de conformitat amb el pla d'ordenació del territori corresponent, en els veïnats rurals tradicionals que són definits en la següent subsecció.

La *segona subsecció* regula les actuacions específiques en aquests terrenys a través de quatre instruments: els veïnats rurals tradicionals, les edificacions rurals de recuperació incentivada, les altres actuacions específiques i la prestació patrimonial compensatòria que han de satisfer els propietaris que destinin els terrenys a alguna de les actuacions específiques enumerades a la Llei o bé per reutilitzar les edificacions rurals de recuperació incentivada per a destinar-les als usos privats següents: habitatge en determinats supòsits, activitat turística d'acord amb la legislació sectorial, educatiu en el lleure, entre d'altres.

El primer d'ells, els veïnats rurals tradicionals, en coherència amb les estratègies de manteniment del caràcter rural de l'actual planejament territorial són definits per la Llei com a nuclis identificats per les estratègies territorials que han perviscut entre 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. En relació amb aquests veïnats es disposa que les estratègies territorials han de classificar els nuclis rurals tradicionals com espais oberts i n'ha d'establir les normes adequades per al manteniment del seu caràcter, que poden habilitar l'ampliació de les edificacions existents, la seva divisió horitzontal o les edificacions de nova planta per a substituir les edificacions existents i,



excepcionalment, per a ocupar els espais buits accessibles des de la via pública que trenquin l'harmonia del conjunt.

El segon instrument són les edificacions rurals de recuperació incentivada que la Llei defineix com aquelles edificacions rurals en els espais oberts que, sense formar part d'un veïnat rural tradicional, estan incloses en el catàleg d'edificacions rurals pels seus valors específics de tipus arquitectònic, històric, ambiental, paisatgístic o social o per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu; així mateix, es disposa que també són edificacions rurals de recuperació incentivada les edificacions agroforestals que siguin de l'any 1956 o posteriors. A més, s'estableix que en absència de catàleg d'edificacions rurals, són de recuperació incentivada les edificacions rurals a les quals se'ls reconeix els valors específics esmentats o la necessitat de corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu mitjançant un projecte d'actuació específica, subjecte a un tràmit qualificat, a l'igual que fa la legislació anterior. La Llei predetermina quins elements ha de tenir una edificació rural perquè pugui ser considerada de recuperació incentivada, determinant que el seu estat de conservació ha de permetre apreciar-ne amb claredat l'ús característic i l'aspecte general exterior, tot establint que la resta d'elements estructurals exigibles es defineixin per les estratègies territorials per cada unitat de paisatge. La regulació de les edificacions rurals es clou amb tres disposicions dedicades respectivament als usos i obres admeses i a la possibilitat d'admetre la divisió horitzontal en les mateixes.

En tercer lloc hi ha una regulació de les altres actuacions específiques en què s'enumeren les que es poden portar a terme i es disposa que aquestes poden tenir una durada determinada o indefinida segons els casos i habilita al reglament perquè es puguin establir requisits addicionals per a la seva implantació.

Finalment, s'estableix la subsecció tercera que regula la prestació patrimonial compensatòria en la reutilització de les edificacions rurals de recuperació incentivada i en les actuacions específiques en espais oberts que els propietaris del sòl han de satisfer. La Llei disposa que la prestació patrimonial es merita amb l'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent. Per la determinació de la quantia de la prestació patrimonial es tindrà en compte com a base els 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 patrimonial a satisfer és del deu per cent de la base.

La segona de les seccions conté la regulació dels assentaments urbans articulada al voltant de quatre subseccions dedicades respectivament a l'aprofitament urbanístic, les actuacions de rehabilitació edificatòria, les actuacions d'urbanització i les actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional.

En la *primera de les subseccions* es comença per definir el concepte d'aprofitament urbanístic que es correspon amb el millor ús i la seva intensitat assignats pel planejament d'ordenació del territori en els assentaments urbans, tot vinculant aquest aprofitament a l'obligació que aquest es materialitzi en els terrenys que tinguin la condició de solar, d'acord



amb la definició que en fa la pròpia Llei. També conté una regulació de les dotacions privades, que són els terrenys amb aprofitament urbanístic destinats a centres de titularitat particular que presten serveis d'interès públic o social de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari o assistencial, disposant que el planejament d'ordenació del territori pot establir reserves de terrenys amb aquesta destinació.

En aquesta subsecció, i com a conseqüència del Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, es regula, a efectes urbanístics, l'habitatge de protecció pública tot especificant les reserves de sòl destinat a aquesta tipologia d'habitatge i la qualificació urbanística d'aquests sòls. També es regula la qualificació urbanística d'habitatges per pisos de protecció pública i els habitatges per pisos sense divisió horitzontal. Per últim, derivat del dit Decret, es fa referència al destí preferent dels habitatges a residència habitual i permanent.

A continuació, la Llei estableix que l'aprofitament urbanístic es materialitzarà en terrenys que tinguin la condició de solar, tot regulant-ne els requisits i que són els següents:

- a) Estar destinats a l'ús privat i assolir les condicions mínimes de la parcel·la edificable.
- b) Confrontar amb una via de comunicació urbana i disposar de la resta de serveis urbanístics a peu de la parcel·la.
- c) No estar inclosos en un àmbit d'actuació urbanística pendent d'execució jurídica i material.
- d) No formar part d'una finca afectada parcialment al sistema urbanístic de comunicacions per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

La subsecció es clou amb una regulació del dret i el deure d'edificar, condicionat a que els terrenys assoleixin la condició de solar, juntament amb el de realitzar les obres de mera connexió a les xarxes dels serveis públics en funcionament, i els propietaris tenen el deure de fer-ho en els terminis establerts pel planejament. També s'inclou una definició del dret i deure de participació en les actuacions urbanístiques per part de les persones propietàries dels terrenys inclosos en un àmbit d'actuació urbanística que no hagin de ser expropiats i que tenen el dret de participar en el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'actuació, llevat que es tracti d'una actuació de rehabilitació edificatòria en el medi urbà o de reforma urbana, respecte de les persones que siguin titulars d'edificis que no s'hagin d'enderrocar per a executar-les. En aquests darrers supòsits, les persones propietàries tenen el deure de participar en les càrregues, així com permetre ocupar els béns necessaris per a executar les obres.

En la *segona subsecció* es regulen les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, que són les que tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis, les seves instal·lacions o espais comuns construïts en un assentament urbà reglat per a conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per a obtenir millores d'interès general per motius turístics o culturals o per a



millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà. Les citades actuacions poden format part d'una actuació de reforma urbana, de reequilibri dotacional o compensatòria. Finalment, es defineixen les obligacions de les persones propietàries.

En la *tercera subsecció* es defineixen les actuacions d'urbanització com les que comporten l'execució sistemàtica de les operacions jurídiques i materials necessàries per a constituir noves parcel·les que, d'acord amb el planejament d'ordenació del territori, tinguin la condició de solars, tot distingint les següents actuacions d'urbanització:

- a) De reforma urbana, quan tinguin per objecte transformar o renovar el teixit d'un assentament urbà reglat.
- b) De nova extensió urbana, quan tinguin per objecte crear un nou assentament urbà o ampliar-ne un d'existent.
- c) De compleció urbana, quan tinguin per objecte completar el teixit d'un assentament urbà.

I dins de les de reforma urbana discriminant entre les següents àrees:

- a) D'atenció especial, que es corresponen amb espais destinats a l'ús global d'habitatge que es troben o es poden trobar en procés de regressió urbanística o en situació demogràfica crítica, per pèrdua o per massificació de la població resident, que pateix problemes econòmics o de cohesió social greu i que disposa d'uns serveis urbanístics bàsics de baixa qualitat, d'uns sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari insuficients o d'un parc d'habitatges amb dèficits importants en les condicions de conservació i d'habitabilitat exigibles.
- b) De transformació d'usos, que es corresponen amb espais destinats a usos obsolets o en procés d'obsolescència que han decaigut.
- c) De noves centralitats, que es corresponen amb els espais que s'han de convertir en un punt d'interès bàsic en el desenvolupament dels assentaments urbans existents lligat a l'execució d'una infraestructura pública rellevant.

La Llei regula els deures de les persones propietàries afectades en les actuacions d'urbanització, enumerant així mateix de forma específica les despeses atribuïbles als propietaris. Ara bé, els estàndards de reserves mínimes de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari de titularitat pública, així com la cessió de l'aprofitament urbanístic varia en cadascuna de les actuacions d'urbanització (com es pot veure en el quadre al final de la subsecció).

Pel que fa a les reserves de sòl destinat a sistemes urbanístics, la Llei habilita que aquestes es puguin situar en àmbits continus o discontinus o, fora de l'àmbit d'actuació, s'hi poden adscriure per a obtenir terrenys reservats a sistemes urbanístics territorials, supramunicipals o municipals previstos al pla d'estructura. En el cas dels sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari la discontinuïtat o l'adscripció són admissibles sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de l'àmbit on se situï l'aprofitament urbanístic, o a una distància superior si l'àmbit ja disposa d'espais lliures



en una proporció mínima de vint-i-cinc metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats de sostre edificable i, d'altra banda, de suficient equipament comunitari de proximitat.

El nou article 81 regula els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, tot ajustant-se al previst al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Pel que fa la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic (articles 82, 83 i 84 de l'actual versió de l'Avantprojecte) s'estableixen els estàndards, la destinació i el supòsit excepcional de la substitució d'aquesta cessió obligatòria. A continuació es presenten uns quadres explicatius:

	Estàndards de reserves mínimes de sistemes	Cessió d'aprofitament urbanístic	Reserves HPO
Nova extensió urbana	a) Quan l'ús és el d'habitatge: 1r. Per a sistema d'espais lliures públics, 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. 2n. 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 l'industrial, els necessaris per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic. c) Quan l'ús és altre que el d'habitatge o l'industrial, vint metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats de sostre màxim edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic, amb un mínim del quinze per cent de la superfície de l'àmbit de l'actuació. (art. 79.1)	Les persones propietàries afectades per una actuació de nova extensió han de cedir a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en el qual es pugui materialitzar el quinze per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació. (art. 82.2)	En els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en cada actuació d'urbanització no pot ser inferior al trenta per cent del sostre màxim edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic que destini a l'ús d'habitatge de nova implantació, amb les particularitats següents respecte dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona: a) En les actuacions de nova extensió urbana, l'estàndard de reserva no pot ser inferior al quaranta per cent del sostre esmentat. (art. 81.1.a)



	Estàndards de reserves mínimes de sistemes	Cessió d'aprofitament urbanístic	Reserves HPO
Compleció urbana	El sòl que es precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics atenent les característiques de l'actuació. (art. 79.1)	Les persones propietàries afectades per una actuació de compleció urbana han de cedir a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en el qual es pugui materialitzar el quinze per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació. (art. 82.2)	En els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en cada actuació d'urbanització no pot ser inferior al trenta per cent del sostre màxim edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic que destini a l'ús d'habitatge de nova implantació. (art. 81.1)
Reforma urbana	Les actuacions de reforma urbana que comporten la transformació de l'ús de l'àmbit per a implantar l'ús d'habitatge se subjecten a l'estàndard de reserva mínima següent: vint-i-cinc metres quadrats de sòl destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari, altre que de serveis tècnics, per cada cent metres quadrats de sostre màxim edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic, amb un mínim de vint metres quadrats de sòl destinat al sistema urbanístic d'espais lliures per cada cent metres quadrats del sostre edificable esmentat. (art. 79.2)	Les persones propietàries afectades per una actuació de reforma urbana han de cedir a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en el que es pugui materialitzar el deu per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte en les àrees d'atenció especial, que el percentatge és del cinc per cent. Tanmateix, el pla d'ordenació del territori que ordeni en detall l'actuació pot incrementar o disminuir aquests percentatges en els supòsits següents: a) En els àmbits d'actuació situats en una àrea d'atenció especial fortament degradada, el pla pot reduir el percentatge del cinc per cent fins a eximir el compliment d'aquest deure per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. b) En els àmbits d'actuació situats en una àrea de transformació d'usos, el pla pot reduir el percentatge del deu	En els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en cada actuació d'urbanització no pot ser inferior al trenta per cent del sostre màxim edificable dels terrenys amb aprofitament urbanístic que destini a l'ús d'habitatge de nova implantació, amb les particularitats següents respecte dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona: En les actuacions de reforma urbana que comportin la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial, l'estàndard de reserva no pot ser inferior al quaranta per cent del sostre esmentat, reduïble fins al trenta per cent quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. (art. 81.1.b)



		per cent fins al cinc per cent o incrementar-lo fins al quinze per cent, segons sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació o perquè s'estimi que les plusvàlues generades per l'actuació són superiors a les que es poden esperar ordinàriament. c) En els àmbits d'actuació situats en una àrea de nova centralitat el pla pot incrementar el percentatge del deu per cent fins al vint per cent quan l'actuació comporti un augment de valor extraordinari de les parcel·les. (art. 82.1)	
--	--	--	--

La *subsecció quarta* regula les actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional. La Llei defineix les actuacions compensatòries com les que tenen per objecte establir en un solar una ordenació singular, amb increment o no de l'aprofitament urbanístic, per compensar les restriccions singulars que el pla d'ordenació del territori estableix en el propi solar o en un altre. S'exigeix que per la delimitació d'una actuació compensatòria els terrenys al que el pla assigni una ordenació singular se situïn en el mateix solar, en solars confrontants o en solars de la mateixa zona urbanística. Ara bé, es disposa que quan en una actuació compensatòria es prevegi un increment singular de l'aprofitament assignat que sigui significativament superior al que comportin les restriccions a compensar, l'excés s'ha de subjectar als requisits de les actuacions de reequilibri dotacional.

En canvi, les actuacions de reequilibri dotacional tenen per objecte obtenir majors reserves de sòl destinat a dotacions públiques en proporció amb l'increment singular de l'aprofitament urbanístic que el pla d'ordenació del territori assigni a una o diverses parcel·les, llevat que aquest major aprofitament urbanístic es situï en una actuació compensatòria. El major aprofitament d'una operació de reequilibri dotacional ha d'incrementar proporcionalment les reserves de sòl destinat a dotacions públiques. En aquest punt, a l'empara de la Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per a estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, s'ha introduït la següent regulació específica pel que fa a les reserves (article 86.2 de l'actual versió de l'Avantprojecte):

“El pla que assigni el major aprofitament urbanístic a què fa referència l'apartat 1 ha d'incrementar proporcionalment les reserves de sòl destinat a dotacions públiques atenent que, quan l'actuació comporti un major nombre d'habitatges, aquest increment no pot ser inferior a vint metres quadrats de sòl destinat als



sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari de titularitat pública per cada nou habitatge. Tanmateix, no és exigible aquest estàndard de reserva mínima quan el major aprofitament urbanístic el proporcioni una densitat de l'ús d'habitatge superior, sense increment de l'edificabilitat, sempre que la densitat superior es destini a:

- Habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.
- Al·lotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en la legislació aplicable en matèria d'habitatge, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació”.

Finalment, es regulen els increments singulars de l'aprofitament urbanístic que es produeixen quan el planejament d'ordenació del territori assigna a un terreny determinat un increment de l'aprofitament urbanístic respecte del que resultaria d'aplicar les determinacions ordinàries aplicables en la zona urbanística en què s'ubica, així com els deures de les persones propietàries en les actuacions de reequilibri dotacional.

La secció tercera regula els usos i obres afectades, disconformes o provisionals distingint dues subseccions entres els usos i obres implantats legalment i les obres implantades il·legalment.

Pel que fa a la *primera subsecció*, la regulació comença reconeixent que no obstant l'obligació de destinar els terrenys a usos admesos pel planejament d'ordenació del territori, els propietaris poden mantenir els usos preexistents a un nou planejament urbanístic sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

Es regula a continuació el règim de les edificacions ubicades en terrenys afectats per l'execució aïllada d'un sistema urbanístic o d'una actuació urbanística o disconformes amb els paràmetres que regulen l'edificació, a més de les obres d'intervenció relatives a la demolició d'edificis que no estiguin protegits pels seus valors o característiques específiques, s'hi poden executar les següents:

- Quan l'actuació urbanística no en requereixi l'enderrocament, les obres d'intervenció que es precisin per a conservar les edificacions en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen o per a condicionar-les amb la finalitat de destinar-les a un ús provisional admès.
- Quan l'actuació urbanística en requereixi o en pugui requerir l'enderrocament, les obres d'intervenció emparades en els règims extraordinaris d'usos i obres provisionals i de fora d'ordenació.
- Quan no estiguin subjectes a una actuació urbanística i no s'ajustin als paràmetres vigents reguladors de l'edificació, les obres d'intervenció emparades en el règim extraordinari de volum disconforme”.



En aquesta primera subsecció també es regulen els usos i obres provisionals a que es poden destinar els terrenys, en determinades circumstàncies, sempre que no siguin prohibits expressament per les lleis o pel planejament d'ordenació del territori o sectorial. La Llei precisa en un precepte propi l'entitat de les esmentades obres que han de ser les mínimes necessàries per a implantar l'ús provisional atenent les condicions exigides per les lleis perquè li serveixin de suport.

La regulació dels usos i obres implantats legalment es clou amb dos preceptes dedicats respectivament a les situacions de fora d'ordenació i de volum disconforme, distingint les obres admissibles en cadascun dels casos.

A la *segona subsecció*, sobre les obres implantades il·legalment, es regula la situació de fora d'ordenació assimilada que la Llei distingeix de la fora d'ordenació regulada anteriorment per les obres legalment implantades, així com el volum disconforme per assimilació. En la situació de fora d'ordenació assimilada es troben les edificacions implantades il·legalment respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada en dos supòsits:

- a) En qualsevol classe de sòl, quan els terrenys estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbanística.
- b) En els espais oberts, quan siguin il·legalitzables o no es legalitzin.

El règim d'aquestes construccions en permet mantenir l'ús il·legal implantat sota un règim de mera tolerància mentre no cessi aquest ús. Però no s'hi pot executar cap obra d'intervenció o d'augment de volum, llevat les petites obres de reparació necessàries per a conservar-les en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis per a destinar-les a l'ús tolerat o, en cas que es puguin legalitzar, les obres que permetin ajustar la construcció a la legalitat urbanística vigent.

Pel que fa al volum disconforme per assimilació són les edificacions implantades il·legalment en els assentaments urbans respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada i que, sense estar en situació de fora d'ordenació assimilada, no s'ajustin als paràmetres vigents reguladors de l'edificació. Són aplicables a les edificacions en situació de volum disconforme per assimilació les determinacions que la Llei preveu per al volum disconforme, amb la particularitat que no s'hi admeten les obres d'increment de volum i sostre construït, llevat que siguin imprescindibles de conformitat amb la legislació en matèria d'accessibilitat.

El **TÍTOL SEGON** (articles 97 a 154) conté la regulació dels instruments de planificació del territori i es troba articulat al voltant de cinc capítols diferents: plans d'ordenació del territori; documents dels plans; competències per a elaborar, tramitar i aprovar els plans; procediment d'aprovació dels plans, i publicitat, vigència, modificació i revisió dels plans.



El **Capítol 1 del títol segon** (article 97 a 114) es dedica als plans d'ordenació del territori i s'estructura en tres seccions dedicades respectivament a les disposicions generals, el planejament estructural i el planejament derivat.

En la primera de les seccions es troben diferenciats els tipus de plans d'ordenació entre planejament territorial i planejament local, i al mateix temps la Llei distingeix dins d'aquestes dues categories el planejament estructural que defineix l'estructura bàsica del territori, del planejament derivat que desenvolupa o complementa l'estructura bàsica del territori.

Tot plegat d'acord amb el següent esquema:

	Planejament estructural	Planejament derivat
Planejament territorial	Estratègies territorials	Plans directors d'actuació territorial Plans d'infraestructures urbanístiques (segons l'àmbit d'interès dels sistema urbanístic a què facin referència)
Planejament local	Plans d'estructura urbana	Plans de nova extensió urbana Plans urbanístics d'actuació local Plans d'infraestructures urbanístiques (segons l'àmbit d'interès dels sistema urbanístic a què facin referència)
	Normes de planejament urbanístic	Plans urbanístics d'actuació local

Pel que fa a les relacions entre els plans la Llei disposa que el planejament territorial vincula el planejament local i al mateix temps el planejament estructural vincula el planejament derivat que el desenvolupa amb la particularitat que els plans urbanístics d'actuació local poden modificar les determinacions que incloguin els plans estructurals locals que no tinguin la condició de determinacions bàsiques. Així mateix, el planejament derivat que complementi el planejament estructural pot modificar-ne les determinacions necessàries per a assolir la seva finalitat, en els termes que es regula per a cada tipus de pla.

La primera secció es clou amb la previsió que els municipis puguin aprovar ordenances sobre ús del sòl i edificació que, sense entrar en contradicció ni alterar les determinacions dels plans d'ordenació del territori, regulin aspectes que les complementin.

La segona de les seccions està dedicada al planejament estructural, amb dues subseccions dedicades respectivament al planejament estructural, on es regulen les estratègies territorials i els plans d'estructura urbana.



Pel que fa a la *primera subsecció* dedicada a les estratègies territorials, aquestes són definides com l'instrument d'ordenació estructural de l'Administració de la Generalitat que serveix per a projectar, dirigir o coordinar les grans accions i les grans mesures que modelen l'ocupació del sòl de Catalunya, d'acord amb les quals s'han de distribuir la població i l'activitat econòmica per a fomentar el benestar social del país. La Llei precisa que tenen la naturalesa d'estratègies territorials els plans i els programes que formulin els departaments de la Generalitat en relació amb les matèries específiques de la seva competència quan, pels seus efectes jurídics previstos legalment, vinculin o condicionin les determinacions dels plans d'ordenació del territori.

Les estratègies territorials es poden formular per a tot o per a una part del territori de Catalunya, en relació amb una o diverses matèries, però la Llei més enllà d'enumerar de forma oberta àmbits en els que es poden aprovar estratègies territorials, obliga a que tot el territori català disposi d'estratègies territorials que estableixin:

- Els criteris generals de desenvolupament dels assentaments urbans, de preservació dels espais oberts i d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics.
- La delimitació de les unitats de paisatge, com a àmbits coherents estructuralment, funcionalment o visualment en qualsevol classe de sòl, i l'establiment del seu règim de protecció, gestió i ordenació.
- Les normes d'aplicació als espais oberts tenint en compte les característiques homogènies de cada unitat de paisatge.
- Els àmbits subjectes a l'elaboració de plans d'estructura urbana plurimunicipals i el termini màxim perquè les administracions locals afectades prenguin la iniciativa per a formular-los.

Sobre el seu contingut, es disposa que les estratègies territorials es poden articular en determinacions (normes o directrius) i recomanacions. Les normes vinculen directament les administracions i la ciutadania sense necessitat d'adaptar prèviament el planejament d'ordenació local. Les directrius orienten les finalitats que les administracions han de perseguir. Les estratègies territorials també poden establir recomanacions de les quals només es poden apartar les administracions si justifiquen raonadament els motius per no seguir-les.

Així mateix, es preveu que les estratègies territorials puguin ésser desenvolupades mitjançant un pla director d'actuació territorial o, si així ho estableix expressament la pròpia estratègia, mitjançant un pla urbanístic d'actuació local.

La *segona subsecció* està dedicada als plans d'estructura urbana són l'instrument d'ordenació integral que estableix el conjunt de determinacions bàsiques sobre la utilització del sòl que defineixen el model urbà a llarg termini d'un municipi o d'una pluralitat de municipis veïns. Tots els municipis han de disposar del pla d'estructura urbana corresponent o de les normes de planejament urbanístic que, d'acord amb l'article 109, el supleixin. Els plans d'estructura urbana plurimunicipal es poden formular



per la voluntat dels municipis veïns o, obligatòriament, quan ho determini una estratègia territorial.

Així mateix, en aquesta subsecció es regulen les determinacions bàsiques i les determinacions accessòries dels plans d'estructura urbana i també es regulen les condicions segons les quals els plans d'estructura urbana poden classificar sòl com a assentament de nova extensió urbana:

- a) Per a cobrir les necessitats previstes en l'horitzó temporal màxim de vuit anys atenent les estratègies territorials, quan no es puguin satisfer mitjançant les actuacions de reforma i de compleció del teixit urbà existent, l'edificació dels solars vacants o l'ocupació dels edificis buits.
- b) En contigüitat amb els assentaments urbans reglats per a formar una unitat compacta, excepte que circumstàncies rellevants justifiquin la seva classificació isolada.
- c) Atenent l'aprofitament òptim dels sistemes urbanístics en funcionament o el desenvolupament dels previstos i l'accés al transport públic.

Finalment, s'estableixen les àrees urbanes susceptibles de reforma que poden delimitar els plans d'estructura per tal que el planejament urbanístic d'actuació local pugui delimitar i regular les actuacions de reforma urbana que calgui.

La subsecció tercera regula les normes de planejament urbanístic, que són l'instrument d'ordenació que serveix per a suplir en tot o en part, el pla d'estructura urbana o el seu planejament derivat. Aquestes normes poden ser de caràcter:

- a) Urgent, per causa de pèrdua de vigència, d'insuficiència o de disfunció greu de les determinacions del pla que supleixin.
- b) Ordinari, en els supòsits següents:
 - 1r. Opcionalment, per a l'ordenació integral dels municipis de fins a mil habitants, llevat que, per disposició d'una estratègia territorial, hagin d'estar ordenats per un pla d'estructura urbana plurimunicipal.
 - 2n. Obligatòriament, quan les administracions locals competents incompleixin l'obligació de revisar o modificar el pla d'estructura urbana o el seu planejament derivat en virtut de l'aprovació definitiva d'unes normes de planejament urbanístic de caràcter urgent o del requeriment efectuat per la Comissió de Territori de Catalunya en els termes regulats a l'article 153.

D'altra banda, les normes de planejament urbanístic poden abastar diversos municipis i en regulen les seves determinacions:

Les diferents tipologies del planejament estructural d'ordenació local i el seu contingut es pot veure en l'esquema següent:



	Tipologia de municipi	Classificació de sòl	Qualificació del sòl	Determinacions bàsiques de sòl d'extensió	Determinacions bàsiques a tots els plans
Plans d'estructura plurimunicipals	Àrees urbanes definides per una estratègia territorial Si ho acorden els municipis voluntàriament	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories	Espais oberts: els ordenen d'acord amb les estratègies	a) La delimitació d'un o diversos sectors de planejament urbanístic d'actuació local.	a) La classificació urbanística del sòl de conformitat amb les diverses categories i subcategories que regula aquesta Llei. b) Els sistemes urbanístics territorials, plurimunicipals i municipals, amb caràcter d'infraestructura mínima. c) La divisió dels assentaments urbans en zones urbanístiques. d) Els criteris per a determinar: 1r. La intensitat d'ús privat i els sistemes urbanístics de barri que correspon a cada zona urbanística i a cada àmbit de reforma i completació urbanes. 2n. Els terrenys reservats al sistema urbanístic d'espais lliures dins els assentaments urbans, que hagin de ser condicionats amb elements vegetals per a mitigar l'efecte illa de calor i contribuir a l'absorció de gasos causants del canvi climàtic. e) La delimitació d'àrees urbanes susceptibles de reforma per a assolir objectius específics. f) Els estàndards de reserva mínima de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública exigibles en els àmbits d'actuació urbana. g) La delimitació d'actuacions de desurbanització. h) La delimitació d'àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica d'interès intermunicipal. i) Les dotacions privades rellevants. j) Identificació dels riscos derivats de fenòmens naturals i tecnològics.
			Assentaments urbans reglats: ho deleguen als plans urbanístics d'actuació local	b) L'ús i el tipus edificatori del sòl d'aprofitament privat que caracteritzi el sector. c) Els criteris per a determinar la intensitat d'ús i per a establir els sistemes urbanístics de barri que corresponen al sector. d) El desenvolupament dels sistemes urbanístics territorials, plurimunicipals i municipals. e) Els estàndards de reserva mínima de sòl destinat a la construcció d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública. f) El calendari per a tramitar i executar el pla urbanístic d'actuació local del sector atenent que el termini màxim per a finalitzar l'execució de l'actuació no pot ser superior a vuit anys. g) Si es reserva a la iniciativa pública la tramitació i l'execució del pla urbanístic d'actuació local del sector.	
			Assentaments urbans d'extensió: ho deleguen als plans urbanístics d'actuació local		
Plans d'estructura municipals	En qualsevol municipi de més de 1.000 habitants en què una estratègia no imposi un planejament plurimunicipal	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories	Espais oberts: els ordenen d'acord amb les estratègies (art. 106.1)		
			Assentaments urbans reglats no subjectes a reforma: els ordenen		
			Assentaments discrecionals de completació: els ordenen		
Normes de planejament	En municipis de fins a 1.000 habitants en què una estratègia no imposi un planejament plurimunicipal En qualsevol per incompliment de terminis revisió	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories a excepció del sòl d'extensió urbana	Espais oberts: els ordenen d'acord amb les estratègies		
			Assentaments urbans reglats no subjectes a reforma: els ordenen		
			Assentaments discrecionals de completació: els ordenen		



La secció tercera, dedicada al planejament derivat dels plans directors d'actuació territorial, regula els plans de nova extensió urbana, els plans urbanístics d'actuació local i els plans d'infraestructures urbanístiques.

En relació amb els plans d'actuació territorial, la Llei els considera com aquell instrument d'ordenació derivat de l'Administració de la Generalitat que serveix per desenvolupar en detall les actuacions previstes en una estratègia territorial, amb subjecció a les seves determinacions.

Pel que fa als plans de nova extensió urbana, aquests són definits per la Llei com l'instrument d'ordenació derivat que complementa el pla d'estructura urbana corresponent mitjançant la classificació com a assentament urbà dels terrenys que el pla d'estructura urbana classifiqui com a espais oberts comuns, que siguin necessaris per a programar les actuacions de nova extensió urbana que permetin cobrir les necessitats previstes en l'horitzó temporal màxim de vuit anys.

Amb relació als plans urbanístics d'actuació local, la Llei els regula com 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 per una part d'aquest.

Plans urbanístics d'actuació local			
Qualsevol classe de sòl	Espais oberts	Assentaments urbans no subjectes a actuació urbanística	Assentaments urbans subjectes a actuació urbanística
Desenvolupar i protegir els sistemes urbanístics territorials i els municipals o plurimunicipals previstos en el planejament estructural. Protegir els béns del patrimoni cultural immobiliari. La regulació genèrica o singularitzada d'usos.	Identificar i regular les edificacions rurals de recuperació incentivada. Ordenació detalladament els veïnats rurals.	Establir les alineacions i les rasants. Determinar l'ús específic del sòl i la seva intensitat d'ús en la rasant, en el vol i en el subsòl. Ordenar la composició volumètrica i les façanes dels edificis. Preveure nous sistemes urbanístics de barri. Protegir el paisatge urbà. Desenvolupar les dotacions privades.	De rehabilitació edificatòria. De reforma urbana, quan se situïn en un àrea urbana susceptible de reforma delimitada en un pla estructural local per assolir-ne els objectius. De nova extensió urbana, quan estiguin previstes en el pla d'estructura urbana o en el pla de nova extensió urbana. De compleció urbana, quan estiguin previstes en un pla d'estructura urbana. Compensatòries. De reequilibri dotacional.



El darrer dels instruments de planejament derivat dels plans directors d'actuació territorial són els plans d'infraestructures urbanístiques, que, amb l'objecte específic d'ordenar en detall infraestructures relatives als sistemes urbanístics, serveix per a:

- a) Desenvolupar les infraestructures previstes en el planejament estructural o en el seu planejament derivat.
- b) Implantar de forma autònoma infraestructures no previstes en el planejament esmentat.

En el **Capítol 2 del títol segon** (articles 115 a 120) es regula la documentació dels plans afirmant que el contingut d'aquesta i el seu grau de precisió han de ser adequats a la seva finalitat i complexitat. Els documents que s'hi regulen són la memòria general, memòria social, el memòria ambiental, memòria econòmica, les normes, annexos normatius, els plànols i els catàlegs.

- Memòria general: analitza les característiques del medi físic i humà i el planejament d'ordenació del territori precedent que condiciona l'ordenació en l'àmbit territorial del pla; defineix els objectius i els criteris de l'ordenació del territori en coherència amb la memòria social; descriu l'ordenació que estableix i en justifica la conveniència i l'oportunitat en relació amb els interessos públics que ha de perseguir.
- Memòria social: avalua les necessitats de la població en matèria d'accés a un habitatge digne i adequat, al desenvolupament d'una activitat econòmica productora de béns i serveis o els serveis públics que precisa i justifica el compliment de les condicions d'accessibilitat de les persones als espais urbans públics. La memòria social legitima les actuacions que regula el pla per a satisfer les necessitats detectades i l'ordre de prioritats previst per a executar-les. Integra els estudis de mobilitat que corresponguin.
- Memòria ambiental: s'ha d'elaborar d'acord amb la legislació sobre avaluació ambiental i s'integra en la documentació dels plans d'ordenació del territori quan se subjecten al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària.
- La memòria econòmica és la part del document que, en coherència amb la memòria social, té per objecte establir l'agenda per a l'execució dels sistemes urbanístics i les actuacions urbanes, determinar les actuacions urbanes que es reservin a la iniciativa pública o en què les persones propietàries restin excloses de participar en la seva execució i justificar la sostenibilitat i viabilitat econòmica del pla.
- Normes: conté el conjunt articulat de les seves determinacions escrites d'aplicació general.



- Annexos normatius: documents auxiliars de les normes que, amb referència a una o diverses disposicions del seu articulat, desenvolupen conceptes que no es poden expressar adequadament mitjançant l'escriptura o recullen una sèrie de béns respecte als quals se'n concreta el règim jurídic específic.
- Plànols: la llei distingeix entre els plànols d'informació, plànols d'ordenació i els d'ordenació sintètics. Aquests darrers són aquells plànols d'ordenació que inclouen les determinacions gràfiques normatives que han de ser visualitzades en el Mapa urbanístic de Catalunya.
- Catàlegs: són annexos normatius d'un pla estructural local o d'un pla urbanístic d'actuació local que contenen una llista descriptiva i raonada de béns agrupats per categories. N'hi ha de tres tipus: de béns protegits, de solars vacants i d'edificacions rurals. Tot catàleg ha d'incloure, com a mínim, la indicació detallada de la ubicació precisa del bé, la referència cadastral, les característiques físiques i l'estat de conservació. El catàleg de solars vacants és un document obligatori dels plans d'estructura urbana.

En relació amb la memòria econòmica, d'acord amb l'article 117 de l'actual versió de l'Avantprojecte, la Llei estableix que ha d'avaluar la sostenibilitat i la viabilitat econòmica relativa a l'execució de les determinacions dels plans d'ordenació del territori següents:

- a) Els sistemes urbanístics que no estiguin inclosos en l'àmbit d'una actuació urbana que, d'acord amb la memòria econòmica, estiguin previstos executar en els primers vuit anys de vigència del pla.
- b) Les actuacions urbanes.
- c) Les actuacions de desurbanització que requereixin l'expropiació dels terrenys afectats.
- d) Les restriccions singulars de l'aprofitament que no estiguin incloses en l'àmbit d'una actuació urbana. Quan aquestes es fonamentin en la protecció d'un bé cultural, cal tenir en compte la singularitat del bé als efectes de determinar si el seu eventual major valor compensa les restriccions imposades.

Així mateix, les determinacions dels plans a què fa referència l'apartat anterior són sostenibles econòmicament per a les hisendes públiques quan els beneficis socials que produeixen justifiquen l'impacte estimat que els causen la implantació i el manteniment de les infraestructures, la posada en marxa i la prestació dels serveis o les compensacions que requereixin.

En el **Capítol 3 del títol segon** (articles 121 a 127) es concreten les competències per a elaborar, tramitar i aprovar els plans.



En un primer article, es concreta l'òrgan competent per a la iniciació del procediment, tot diferenciant entre Govern, la Comissió de Territori de Catalunya i la resta d'òrgans territorials, en funció de la tipologia de planejament de què es tracti.

A continuació es precisa a qui correspon l'aprovació de les diferents figures de planejament:

- Estratègies territorials: a la Comissió de Territori de Catalunya aprovar-les inicialment i al Govern aprovar-les definitivament.
- Plans directors d'actuació territorial: a la Comissió de Territori de Catalunya inicialment i definitivament.
- Normes de planejament urbanístic: a l'òrgan territorial aprovar-los inicialment i a la Comissió de Territori de Catalunya aprovar-los definitivament.
- Plans d'estructura urbana i plans de nova extensió urbana que afectin a un únic municipi: a l'Administració municipal aprovar-los inicialment i provisionalment i a l'òrgan territorial aprovar-los definitivament.
- Plans urbanístics d'actuació local que afectin a un únic municipi:
 - Als municipis de més de 50.000 habitants i aquells que estiguin compresos en l'àmbit d'un pla d'estructura urbana que afecti més d'un terme municipal aprovar-los inicialment i definitivament, excepte quan l'àmbit territorial del pla inclogui, en tot o en part, terrenys classificats com a espais oberts, supòsit en el qual correspon a l'Administració municipal aprovar-los inicialment i provisionalment i a l'òrgan territorial aprovar-los definitivament.
 - Als municipis no compresos en l'apartat anterior aprovar-los inicialment i provisionalment i a l'òrgan territorial aprovar-los definitivament.
- Plans d'estructura urbana, plans de nova extensió urbana i plans urbanístics d'actuació local que afectin més d'un terme municipal: correspon aprovar inicialment i, si escau, provisionalment els plans a les administracions municipals afectades, en un règim de col·laboració o associatiu; a l'Administració comarcal, o de la vegueria en què estiguin compresos els municipis afectats o l'òrgan territorial en el què estiguin compresos els municipis afectats, si així ho acorden les administracions municipals que representin la majoria dels municipis i de la població afectats, o si aquestes administracions no prenen la iniciativa per a aprovar el pla. Correspon a la Comissió de Territori de Catalunya aprovar definitivament els plans que afectin més d'un terme municipal.



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



0E90TH3E8PB08DP09QKWLQW5B8108Y61

Data creació còpia:
18/07/2023 11:55:55

Pàgina 30 de 64

- Plans d'infraestructures urbanístiques: correspon aprovar inicialment i, si s'escau provisionalment a l'Administració municipal o comarcal que sigui titular de la infraestructura, quan aquesta afecti només l'àmbit territorial respectiu, a l'òrgan territorial, quan la infraestructura sigui de titularitat de l'Administració de la Generalitat. En altres casos a l'Administració municipal respecte de les infraestructures d'interès local municipal que afectin el seu terme municipal, a l'òrgan territorial respecte de les infraestructures d'interès territorial i en la resta de casos, la titular de la infraestructura pot optar entre l'Administració municipal, en un règim de col·laboració o associatiu si són varis els termes municipals afectats, i l'òrgan territorial. Pel que fa a l'aprovació definitiva correspon a l'Administració municipal, quan la infraestructura no ultrapassi l'interès local municipal, ni afecti terrenys classificats com a espais oberts, i es tracti d'un municipi de més de 50.000 habitants o que estigui comprés en l'àmbit d'un pla d'estructura urbana plurimunicipal, a l'òrgan territorial, quan no correspongui a l'Administració municipal. Correspon aprovar definitivament els plans autònoms d'infraestructures urbanístiques a la Comissió de Territori de Catalunya, en tant que òrgan territorial.

En el **Capítol 4 del títol segon** (articles 128 a 142) s'aborda el procediment d'aprovació dels plans a través de tres seccions dedicades respectivament a les disposicions generals, al procediment d'iniciativa pública i al procediment d'iniciativa privada.

En la primera de les seccions es precisa que els plans d'ordenació del territori s'han d'aprovar d'acord amb el procediment específic que regula aquesta Llei i les disposicions reglamentàries que la despleguin. Sens perjudici que els plans i els programes que elaborin els departaments de la Generalitat, que tinguin la naturalesa d'estratègia territorial sectorial, s'han d'aprovar d'acord amb el que estableix aquesta Llei per a les estratègies territorials, llevat que la seva legislació específica estableixi un altre procediment.

Sobre la iniciativa per tramitar els plans, la Llei afirma que amb caràcter general aquesta és pública, amb tres excepcions en què la iniciativa pot ser privada de les entitats o persones següents:

- Per part de l'entitat urbanística col·laboradora, el plans urbanístics d'actuació local que ordenin actuacions d'urbanització o de rehabilitació edificatòria previstes en el pla d'estructural o pla de nova extensió urbana, sempre que aquests instruments no reservin aquesta ordenació a la iniciativa pública.
- Per part de la persona propietària dels terrenys, els plans urbanístics d'actuació local que ordenin la composició volumètrica i les façanes dels edificis, i els que desenvolupin les dotacions privades.
- Per part de l'entitat privada que esdevingui titular de la infraestructura, els plans d'infraestructures urbanístiques.



En les propostes d'estratègies territorials d'actuacions d'interès territorial per la seva especial rellevància social o econòmica, formulades per persones privades, la Comissió de Territori de Catalunya ha de decidir justificadament si assumeix o no la iniciativa en la formulació del pla; si l'assumeix, ha de determinar a qui en correspon l'elaboració. Prèviament a la decisió, és preceptiu sol·licitar als ajuntaments afectats, i a l'Àrea Metropolitana de Barcelona si l'abast del pla afecta algun municipi d'aquest àmbit, que informin en el termini d'un mes sobre els efectes que podria tenir la proposta de pla amb relació als interessos públics urbanístics del municipi.

Així mateix, la Llei dedica un article de la mateixa secció a concretar la forma de resolució de les discrepàncies sobre l'avaluació ambiental estratègica d'acord amb el procediment establert en la legislació que regula aquesta matèria.

En la secció segona, s'aborda el procediment d'iniciativa pública, en el qual queda integrat el procediment d'avaluació ambiental previst per la legislació aplicable pels cas de plans subjectes a avaluació ambiental estratègica. L'esquema del procediment és el següent:

- 1) Inici d'ofici: per resolució de l'òrgan competent que ha de valorar l'oportunitat de la iniciativa, fixar les bases per a elaborar el pla, designar l'òrgan responsable de redactar-lo i el d'instruir el procediment. La Llei concreta que amb relació als plans de nova extensió urbana, la resolució d'iniciació requereix l'informe favorable previ de l'òrgan territorial sobre l'oportunitat al·legada per justificar la iniciativa.
- 2) Suspensió potestativa del planejament: l'òrgan competent per a iniciar el procediment d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori pot suspendre motivadament, per un termini no superior a un any, els efectes del planejament en vigor de igual o inferior rang normatiu per a àmbits concrets.
- 3) Concertació amb les administracions afectades: l'òrgan que hagi resolt iniciar el procediment d'un pla director d'actuació territorial, d'un pla d'estructura urbana o de les normes de planejament urbanístic de caràcter ordinari, ha de convocar l'òrgan territorial competent, les administracions locals afectades i l'òrgan responsable de redactar la proposta de pla per tal de ponderar els interessos públics respectius que concorrin, territorials i locals. Amb aquesta mateixa finalitat, es poden convocar també els òrgans d'altres administracions afectades. Intentada la concertació, amb independència de quin sigui el seu resultat, pot prosseguir el procediment d'elaboració i aprovació dels plans a què fa referència l'apartat anterior en què les administracions exerceixen les competències respectives en la matèria.
- 4) Informes i avaluació ambiental: un cop elaborat el projecte de pla d'ordenació del territori, amb el contingut documental propi d'una proposta inicial i amb idèntic nivell de detall, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius d'acord amb la norma que els exigeixi i els altres que es considerin necessaris. Aquests informes s'han d'evacuar en el termini màxim d'un mes, llevat que una disposició o el compliment de la resta dels terminis del procediment permeti o exigeixi un altre de més llarg. En el cas dels plans d'ordenació del territori tramitats per les administracions la Llei fa unes concrecions.



- 5) Elaboració i aprovació de la proposta inicial del pla: la proposta inicial del pla s'ha d'elaborar a la vista del resultat del tràmit d'informes i de conformitat amb l'estudi ambiental estratègic o bé l'informe ambiental estratègic.
- 6) Suspensió preceptiva de llicències: l'acord d'aprovació inicial comporta, per disposició d'aquesta Llei, la suspensió dels efectes del planejament en vigor d'igual o inferior rang normatiu en aquells àmbits que sigui disconforme amb la proposta aprovada, fins l'entrada en vigor del nou pla o, en tot cas, pel transcurs del termini màxim d'un any.
- 7) Informació pública i consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades: les propostes inicials dels plans d'ordenació del territori aprovades s'han d'exposar al públic a fi que qualsevol persona física o jurídica pugui examinar-les i presentar al·legacions dins del període d'informació pública que s'estableixi. Amb relació a aquest tràmit, s'ha de: a) Donar publicitat de la convocatòria per mitjans telemàtic i b) Convocar personalment les administracions locals directament afectades i, en relació amb els plans estructurals locals, els ajuntaments dels municipis limítrofes. Simultàniament a aquest tràmit, la documentació s'ha de sotmetre a la consulta de les administracions públiques afectades i de les persones interessades que l'òrgan ambiental hagi consultat prèviament per a elaborar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.
- 8) Introducció de les modificacions que siguin pertinents: a la vista del resultat dels tràmits d'informació pública i, si escau, de consultes. Aquest informe és vinculant i s'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos.
- 9) Informe de l'òrgan territorial i declaració ambiental estratègica: en el cas dels plans d'ordenació del territori tramitats per les administracions locals, l'òrgan competent ha de sol·licitar a l'òrgan territorial un informe sobre els aspectes de legalitat i d'interès territorial de la proposta de pla que resulti dels tràmits d'informació pública i, si escau, de consultes. En el cas dels plans estructurals locals l'informe s'ha de sol·licitar en el termini màxim de vint mesos des que es notifiqui l'informe a què fa referència l'apartat 2 de l'article 134. Així mateix en el cas dels plans d'ordenació del territori subjectes a l'avaluació ambiental estratègica ordinària, s'ha de trametre a l'òrgan ambiental la proposta de pla que resulti dels tràmits d'informació pública i de consultes, conjuntament amb la documentació ambiental requerida, perquè formuli la declaració ambiental estratègica. Tot plegat s'ha d'incorporar en la proposta de pla per a sotmetre-la a la consideració de l'òrgan competent per a aprovar-la.
- 10) Termini perquè l'Administració local aprovi definitivament un pla o per a presentar la proposta del pla aprovada provisionalment: emesos l'informe de l'òrgan territorial i la declaració ambiental estratègica a què fan referència els apartats 1 a 3 de l'article 137, les administracions locals disposen d'un termini màxim de quatre mesos per a aprovar definitivament el pla o, si no en són competents, per a presentar la proposta del pla aprovada provisionalment davant de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.
- 11) Termini per a aprovar definitivament un pla tramitat per una altra Administració: quan l'òrgan territorial sigui competent per a aprovar definitivament un pla



d'ordenació del territori tramitat per una Administració local, el termini màxim per a adoptar la resolució és de tres mesos. El venciment d'aquest termini màxim, sense que l'òrgan territorial hagi adoptat la resolució, legitima l'Administració promotora a entendre aprovat definitivament el pla per silenci administratiu llevat que contradigui la legalitat urbanística.

Més enllà del procediment descrit, la Llei també disposa un procediment especial per a l'aprovació urgent de normes de planejament urbanístic que supleixin, en tot o en part, les determinacions el pla d'estructura urbana o del seu planejament derivat, que redueix els tràmits essencials del procediment als d'informe de l'òrgan ambiental i d'audiència a l'Administració municipal afectada.

La tercera secció es dedica al procediment d'iniciativa privada i segueix el següent esquema:

- 1) Iniciació del procediment: s'inicia amb la sol·licitud de la persona promotora. Les sol·licituds que es formulin han d'anar acompanyades del projecte de pla i, en el seu cas, del document inicial o ambiental estratègic corresponent.
- 2) Admissió a tràmit: el termini per a admetre a tràmit la sol·licitud d'aprovació d'un pla es determina per reglament i s'ha de comptar des que es presenti acompanyada de la documentació requerida davant l'Administració competent.
- 3) Suspensió potestativa del planejament: l'òrgan competent per a iniciar el procediment d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori pot suspendre motivadament, per un termini no superior a un any, els efectes del planejament per a àmbits concrets.
- 4) Impuls d'ofici per part de l'administració: admesa a tràmit la sol·licitud d'aprovació d'un pla o transcorregut el termini màxim per a admetre-la, l'òrgan competent ha de impulsar d'ofici el procediment en tots els tràmits des de la sol·licitud d'informes fins a l'informe de l'òrgan territorial i declaració ambiental estratègica, talment com en el procediment d'iniciativa pública, amb les següents particularitats:
 - a) Correspon a la persona promotora elaborar la proposta inicial del pla i, si escau, l'estudi ambiental estratègic i el seu resum no tècnic, així com introduir-hi les modificacions que siguin pertinents per a formular la proposta final del pla.
 - b) Les persones titulars de drets reals afectats per una actuació de nova extensió urbana han de ser convocades personalment al tràmit d'informació pública i se'ls hi ha de notificar l'acord d'aprovació definitiva del pla.
 - c) Els actes d'aprovació poden imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

Els terminis màxims per a aprovar inicialment, provisionalment i definitivament un pla d'iniciativa privada s'han d'establir per reglament. El venciment del termini màxim per a aprovar provisionalment o definitivament el pla legitima a la persona promotora per a entendre'l aprovat provisionalment o definitivament per silenci administratiu llevat que



contravinguin la legalitat urbanística. La Llei preveu però que la persona promotora té dret a ser indemnitzada per la demora injustificada en la tramitació del procediment.

El **Capítol 5 del títol segon** (articles 143 a 154) es dedica a la publicitat, vigència, modificació i revisió dels plans.

En termes de publicitat, la Llei disposa que un cop aprovat definitivament un pla d'ordenació del territori, se n'ha de dipositar una còpia autèntica en el Registre urbanístic de Catalunya prèviament a la seva publicació oficial.

Pel que fa a l'entrada en vigor, la Llei distingeix entre els plans l'aprovació definitiva dels quals correspon a l'Administració de la Generalitat, que entren en vigor l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. I els plans urbanístics d'actuació local l'aprovació definitiva dels quals correspon a l'Administració local, que entren en vigor en el termini que estableixi la legislació sobre règim local a partir de la seva publicació en el butlletí oficial corresponent.

En relació amb la vigència, es disposa que la vigència dels plans d'ordenació del territori és indefinida, excepte:

- Les normes de planejament urbanístic aprovades amb caràcter urgent són vigents mentre no s'aprovi i entri en vigor el pla d'estructura urbana al que supleixin o, en cas d'incompliment de l'obligació de tramitar-los per part de l'Administració municipal competent, mentre es tramiten i aproven les normes de planejament urbanístic de caràcter ordinari.
- Els plans de nova extensió urbana i els plans urbanístics d'actuació local que ordenin actuacions de nova extensió urbana perden la seva vigència pel transcurs dels terminis establerts per a executar l'actuació sense que s'hagi inscrit el projecte de distribució urbanística en el Registre de la Propietat.

En un altre ordre de coses, la Llei presta atenció a la necessària actualització de la memòria social i de memòria econòmica dels plans d'estructura urbana cada sis anys, garantint un tràmit d'informació pública. Si l'actualització d'aquests documents 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 pertocin per a ordenar aquestes actuacions i establir-ne el calendari d'execució. En tot cas, és requisit per a elaborar i aprovar un pla de nova extensió urbana que la memòria social i memòria econòmica del pla d'estructura urbana siguin actuals. Pel que fa a les actuacions de nova extensió urbana, l'actualització de la memòria econòmica del pla d'estructura urbana pot modificar els terminis per a la seva execució sense que puguin ser superiors a dotze anys des de l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana.

En el mateix capítol es regulen també els procediments de modificació i revisió dels plans. La Llei habilita a les administracions competents a modificar les determinacions dels plans



d'ordenació del territori, seguint les mateixes disposicions per la seva formació, amb algunes particularitats, per a adaptar-los a nous criteris d'ordenació o a noves circumstàncies, tot advertint que la modificació de les determinacions d'un pla local estructural altra que l'adaptació simple i obligada a les determinacions d'un pla de rang normatiu superior, no pot comportar el canvi del model urbà a llarg termini que hagin definit.

En relació amb els sistemes, la Llei estableix el principi de no regressió en les modificacions. D'acord amb aquest principi, la modificació del pla ha de compensar adequadament l'alteració, en superfície de sòl afectada i funcionalitat, mitjançant la qualificació de nous terrenys destinats al sistema urbanístic corresponent en l'àmbit de servei del sistema alterat, excepte que es tracti de sistemes urbanístics de barri pendents d'adquirir que no requereixin compensació per les circumstàncies següents:

- En el supòsit del sistema urbanístic d'espais lliures, si les previsions del pla que romanen superen l'estàndard de deu metres quadrats de sòl destinat a aquest sistema per habitant resident en l'àmbit de servei del sistema alterat i, d'altra banda, en l'àmbit general del municipi.
- En el supòsit del sistema urbanístic d'equipament comunitari, si les previsions del pla que romanen són suficients per a atendre les necessitats actuals i futures d'equipament comunitari en l'àmbit de servei del sistema alterat.

Es manté un tràmit qualificat per a la modificació dels plans que alterin la qualificació urbanística del terrenys destinats al sistema urbanístic d'espais lliures en requerir l'aprovació definitiva de la Comissió de Territori de Catalunya, òrgan territorial superior. Es manté també la previsió de la legislació anterior que en el cas que un terç del nombre legal de les persones membres de la Comissió, ho sol·liciti, s'ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen preceptiu, i vinculant en el cas que sigui desfavorable, de la Comissió Jurídica Assessora.

La Llei regula les modificacions sobre habitatges de protecció pública, article 150 de l'actual versió de l'Avantprojecte com a conseqüència del Decret 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per a estimular la promoció d'habitatge en protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que queda redactat en els termes següents:

"Article 150

Modificacions sobre habitatges de protecció pública

1. Les modificacions dels plans d'ordenació del territori que alterin la qualificació dels terrenys destinats a la construcció d'habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en una àrea de demanda residencial forta i acreditada se subjecten al principi de no regressió. D'acord amb aquest principi, la modificació del pla ha de compensar adequadament l'alteració, en superfície de sostre edificable, mitjançant la qualificació de nous terrenys destinats a la construcció d'habitatges de protecció pública i sense perjudici de les noves reserves de sòl que s'hagin d'establir amb relació al sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. En tot cas, el canvi de qualificació urbanística que afecti habitatges qualificats amb protecció oficial no altera



la durada d'aquest règim mentre subsisteixi l'ús d'habitatge.

2. En els assentaments urbans no afectats per actuacions d'urbanització, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública, se subjecta als requisits següents:

- No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per a edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.
- Els nous habitatges de protecció pública no computen a l'efecte d'aplicar els paràmetres urbanístics de la zona que regulen la densitat de l'ús residencial. Tanmateix, la ràtio entre el sostre construït destinat a aquests nous habitatges i el seu nombre no pot superar els 70 m² per habitatge”.

Es regula, així mateix, la previsió que es puguin elaborar textos refosos, amb valor jurídic, per a recollir en un sol instrument les determinacions que contenen els plans d'ordenació territorial o local vigents, amb relació a un àmbit territorial determinat. Com també que es puguin redactar textos consolidats que només tindran valor divulgatiu, recollint de forma simple i pura les alteracions que afectin el text original del pla o plans que integrin com a conseqüència de les modificacions posteriors.

També es disposa la regulació de les revisions dels plans que comporten l'elaboració, la tramitació i l'aprovació d'un pla nou que deroga i substitueix el pla anterior de les mateixes naturalesa i característiques. La revisió de les determinacions dels plans se subjecta a les disposicions d'aquest títol aplicables a la formació del pla corresponent sobre documents, administracions competents i procediment.

Pel que fa a la revisió, la Llei disposa que els plans d'estructura urbana s'han de revisar quan esdevinguin circumstàncies que requereixin examinar o comprovar el model urbà a llarg termini que defineixin i regula quines són les circumstàncies que requereixen la revisió del pla d'estructura urbana, entre les que destaca la programació de sòl de nova extensió urbana, simultània o successiva, superior al vint per cent de la superfície de sòl classificada com assentament urbà reglat a l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana.

El capítol es clou amb dos articles que tracten dels Supòsits de requeriment i d'autorització previs a la modificació o la revisió del planejament local i la indemnització per alteració de planejament tot definint que l'actuació d'urbanització s'entén iniciada una vegada comenci l'execució material de les obres i disposant que els terminis d'execució de l'actuació d'urbanització són els que estableix el pla d'ordenació del territori que ordena detalladament l'actuació.

El TÍTOL 3 (articles 155 a 215) es dedica a la gestió urbanística dels plans i s'articula al voltant de quatre capítols, que regulen, respectivament, l'execució aïllada dels sistemes urbanístics, l'execució de les actuacions urbanístiques i l'execució de les actuacions de desurbanització i l'expropiació forçosa per raons urbanístiques i ocupació directa.



El primer dels seus preceptes defineix la gestió urbanística dels plans d'ordenació del territori com la funció pública que té per objecte executar aïlladament les determinacions dels plans relatives als sistemes urbanístics o a algun dels seus elements o, conjuntament i íntegrament per polígons, les determinacions dels plans que regulen les actuacions urbanes i de desurbanització.

A continuació el **Capítol 1 del títol tercer** (articles 155 a 158) descriu els supòsits d'execució aïllada dels sistemes urbanístics a través de tres preceptes en què s'enumeren les circumstàncies en què correspon l'aplicació d'aquesta execució, es concreta la forma d'obtenció dels terrenys i la condició de beneficiària, i es regula de forma específica, tal com ho fa la legislació vigent, el procediment a seguir en supòsits en què existeixen infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques.

El **Capítol 2 del títol tercer** (articles 159 a 199) dedicat a l'execució de les actuacions urbanístiques s'estructura en cinc seccions dedicades respectivament a les disposicions generals, la gestió de promoció pública i privada, les entitats urbanístiques col·laboradores, transformació física dels terrenys i de les construccions, el procés de distribució urbanística.

La primera de les seccions dedicada a les disposicions generals comença definint el procés d'execució de les actuacions urbanístiques com el conjunt dels actes de transformació física dels terrenys i les construccions i de les operacions jurídiques que són necessàries per a dur-les a terme íntegrament en el si d'un polígon. Per a continuació definir, amb les seves respectives obligacions, tots i cadascun dels agents del procés d'execució de les actuacions urbanes, que són les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que intervenen en aquest procés a títol de promotora, gestora urbanística, financera o, amb relació a l'execució d'obres, de projectista, constructora o directora facultativa. A continuació, al llarg dels articles 160 a 167 de l'actual versió de l'Avantprojecte, es regula cadascun dels agents:

- Promotora: l'Administració actuant respecte de les actuacions urbanístiques d'iniciativa pública i les entitats urbanístiques col·laboradores respecte de les actuacions d'iniciativa privada. Tenen l'obligació d'impulsar la redacció i aprovació del projecte de distribució urbanística i les obres que es requereixin.
- Administració actuant: recau en diferents administracions en funció de l'àmbit d'interès territorial de l'actuació i li correspon aprovar els instruments de gestió exigibles per a executar les actuacions urbanístiques.
- Entitats urbanístiques col·laboradores: les associacions administratives, dependents de l'Administració actuant, constituïdes per les persones propietàries dels terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbana interessades a participar-hi en l'execució o, en cas de polígons d'activitat econòmica, a participar en la conservació i la millora de les obres d'urbanització executades.
- Gestora urbanística: la persona qualificada professionalment en la matèria que assumeix l'obligació contractual davant la promotora de portar a terme l'activitat



necessària per a impulsar l'execució d'una actuació urbana per compte de la promotora.

- Financera: la persona que assumeix l'obligació contractual davant la promotora d'avançar els recursos econòmics necessaris per a executar una actuació urbanística.
- Projectista: la persona que, per encàrrec de la promotora o de la gestora, redacta el projecte d'execució d'obres d'acord amb el pla que s'executa i els requisits de qualitat exigibles.
- Constructora: la persona que assumeix l'obligació contractual davant la promotora d'executar les obres d'acord amb el projecte aprovat i les condicions pactades, amb mitjans propis o aliens.
- Direcció facultativa de les obres: constituïda per les persones que dirigeixen el desenvolupament i l'execució de les obres d'acord amb el projecte aprovat i les condicions contractuals assumides per la constructora.

La secció de disposicions generals continua amb la definició del polígon d'actuació urbana com l'espai territorial, continu o discontinu, que comprèn els terrenys afectats per una actuació urbana delimitada pel planejament d'ordenació del territori llevat dels destinats a sistemes urbanístics que hi siguin adscrits per la seva obtenció.

Aquesta secció es clou amb un article que regula les àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica d'interès intermunicipal i els instruments de gestió de les actuacions urbanes, que són els següents:

- a) La delimitació dels polígons d'actuació urbana a què fan referència les lletres *b* i *c* de l'apartat 2 de l'article 168.
- b) La divisió poligonal de les actuacions de nova extensió urbana.
- c) Els estatuts de les entitats urbanístiques col·laboradores.
- d) Les bases de les actuacions urbanes d'iniciativa privada.
- e) Els projectes d'urbanització.
- f) Els projectes de distribució urbanística.

La segona de les seccions s'articula amb dues subseccions dedicades respectivament a la promoció pública i privada. La *primera subsecció*, dedicada a la promoció pública, s'estructura amb dues disposicions que regulen respectivament la iniciativa per gestionar les actuacions urbanístiques i les formes per disposar dels terrenys per desenvolupar les mateixes que pot ser mitjançant expropiació forçosa o bé per aportació de les persones propietàries que cooperin en la gestió.

La *segona subsecció*, dedicada a la promoció privada, es troba conformada per quatre preceptes on també es regula la iniciativa i la posada a disposició dels terrenys, però a més es disposa que, quan no sigui obligatòria la participació de les persones propietàries en l'execució de les actuacions urbanes als seus terrenys, i no vulguin exercir el seu dret de participar, han de expropiades a petició de l'entitat urbanística col·laboradora. Així com la



regulació de la contractació d'agents del procés d'execució, que necessàriament s'haurà d'efectuar sota el principi de pública concurrència d'ofertes entre les empreses dels sectors d'activitat corresponents.

Sobre els diferents models de gestió i la forma d'obtenir els terrenys, el contingut de la Llei es pot esquematitzar en el següent esquema:

	Disposició dels terrenys
Gestió de promoció pública	Mitjançant expropiació forçosa
	Per aportació de les persones propietàries que cooperin en la gestió
Gestió de promoció privada	Per aportació voluntària dels propietaris que representin més del 50% de la superfície del polígon que hagin constituït una entitat urbanística col·laboradora o bé per l'adquisició a títol de beneficiària de l'expropiació forçosa de les persones propietàries no participants

La tercera de les seccions dedicada a les entitats urbanístiques col·laboradores també s'articula al voltant de tres subseccions on es regulen les disposicions generals, les entitats urbanístiques col·laboradores de constitució obligatòria i les de constitució voluntària.

En la *primera subsecció* sobre disposicions generals trobem un article dedicat a la composició, funcions i funcionament de les citades entitats on es disposa que es regeixen per aquesta Llei, les normes de desenvolupament reglamentari i els seus estatuts sense perjudici que sigui aplicable la legislació sobre el règim jurídic de les administracions públiques pel que fa als òrgans col·legiats. Destaca del precepte la possibilitat que l'administració actuant pugui determinar la persona que exerceixi les funcions de secretaria de l'entitat i al mateix temps pugui exigir el pagament de quotes liquidades per la via de constrenyiment sobre el patrimoni del deutor, en cas d'incompliment en període voluntari.

En el segon dels preceptes es regula la presa d'acords i es disposa que aquests es prendran pels vots favorables que representin la major quota de participació, simple o reforçada, exigida per aprovar-los.

En la *segona subsecció*, sobre les entitats urbanístiques col·laboradores de constitució obligatòria, es defineix que és obligatòria la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora per a la promoció privada d'una actuació urbana, però que el requisit per a constituir-la és que les persones que exerceixin el dret de participació siguin propietàries conjuntament de més del cinquanta per cent de la superfície del polígon, sens perjudici de la constitució de caràcter provisional amb la finalitat de preparar la documentació necessària per la seva constitució definitiva. També es regula la forma de constitució que requereix l'aprovació prèvia per part de l'administració urbanística actuant dels estatuts i les bases d'actuació.



La *tercera subsecció*, sobre les entitats urbanístiques col·laboradores de constitució voluntària, disposa que és voluntària la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora per a cooperar en la promoció pública d'una actuació urbana i en regula el supòsit en què tenen per finalitat la conservació de les obres d'urbanització d'un polígon d'activitat econòmica, exigint que en aquests casos es formalitzi amb l'administració actuant un conveni de col·laboració.

La quarta secció es dedica a la transformació física dels terrenys i de les construccions. S'inicia aquesta secció amb un article dedicar al procés d'urbanització, continua amb el projecte de rehabilitació i l'execució per fases, la garantia relativa a l'execució de les obres projectades, per continuar amb l'inici i desenvolupament de les obres així com la seva recepció preliminar i definitiva, i acaba amb la garantia i la responsabilitat per vicis ocults.

Pel que fa als projectes d'urbanització, s'estableix que, com a mínim, han de ser constituïts pels documents següents:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Conjunt de documents en què es determinen les exigències tècniques que permeten executar les obres, des de la preparació i condicionament dels terrenys afectats fins a la posada en servei de les infraestructures relatives als serveis urbanístics.
- 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. Aquests terminis es poden prorrogar justificadament abans que hagin transcorregut. No es poden iniciar les obres o prosseguir-les més enllà dels terminis esmentats o de les seves pròrrogues.

Pel que fa al projecte de rehabilitació la llei estableix que són projectes tècnics d'execució de les obres previstes en una actuació de rehabilitació edificatòria i determina quan se subjecte al règim de llicència urbanística.

També, en la mateixa secció es preveu la possibilitat que l'execució de les obres es faci per fases. Entenent 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.



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



0E90TH3E8PB08DP09QKWLQW5B8108Y61

Data creació còpia:
18/07/2023 11:55:55

Pàgina 41 de 64

Es regula la garantia relativa a l'execució de les obres projectades que en el cas d'un projecte d'iniciativa privada es manté en el 12%, disposant que la promotora té un termini de 3 mesos per constituir-la passat el qual el projecte aprovat esdevé ineficaç.

També, s'articula la forma d'inici de les obres, constituït pel primer acte material de transformació física dels terrenys, i el desenvolupament de les obres en què la direcció facultativa n'ha de certificar regularment el grau d'execució. En relació amb la recepció de les obres la Llei distingeix entre la preliminar i la definitiva. La recepció preliminar es defineix com l'acte pel qual la promotora, quan no sigui la pròpia Administració cessionària, n'accepta el lliurament efectuat per la constructora. La definitiva en canvi és l'acte pel qual l'Administració cessionària n'accepta el lliurament efectuat per la promotora o, quan la pròpia Administració cessionària en sigui la promotora, per la constructora.

Finalment, la secció es clou amb un article dedicat a la garantia de les obres recepcionades i la responsabilitat per vicis ocults, tot especificant els terminis de garantia als qual se subjecten i, pel que fa a la responsabilitat esmentada s'estableix que és exigible de forma individualitzada en determinats casos i, en d'altres, de forma solidària.

La cinquena secció es dedica al procés de distribució urbanística definit com el conjunt d'operacions jurídiques que són necessàries per a executar les actuacions urbanes, ja siguin de promoció pública o privada. Tot seguit, es defineixen els participants en el procés de distribució urbanística distingint els titulars de terrenys en domini privat dels de domini i ús públic, i concretant les regles bàsiques d'adjudicació de parcel·les resultants i els criteris de valoració d'aquestes.

Es dediquen dos preceptes: un relatiu al projecte de distribució urbanística, on es concreten les persones interessades i es defineix aquest projecte. En concret es defineix com l'instrument de gestió urbanística mitjançant el qual es duen a terme les operacions jurídiques de divisió de les finques a què fa referència l'article 191; i un altre, que regula els efectes de l'aprovació dels projectes de distribució urbanística i concreta l'obligació d'inscripció al Registre de la Propietat quan aquesta comporti la modificació, l'atribució del domini o d'altres drets reals o l'establiment de garanties reals sobre les finques registrals afectades.

També es regula la formació de les parcel·les resultants a partir de paràmetres com: el nombre de participats i els seus drets, les parcel·les reservades al pagament de despeses urbanístiques, les que s'hagin de cedir a l'administració o els edificis existents que no s'han d'enderrocar.

Sobre l'adjudicació de les parcel·les es defineix el concepte d'adjudicatàries com les persones, públiques o privades, que adquireixen la propietat de les finques resultants de la nova divisió dels terrenys compresos en el polígon d'actuació urbana. Però també els criteris d'adjudicació que manté el criteri de l'actual Llei d'urbanisme que les parcel·les adjudicades se situïn el més properes possibles a les finques aportades pels participants, però n'incorpora d'altres com que les parcel·les ocupades per edificis, que no s'hagin



d'enderrocar per a la correcta execució de l'actuació urbanística, s'han d'adjudicar als participants que hagin aportat les finques sobre les que es van construir els edificis; o que s'ha de procurar adjudicar parcel·les independents al major nombre possible de participants i, en les adjudicacions de parcel·les pro indivís, que les comunitats tinguin el menor nombre possible de comuns.

Es regula el repartiment de les quotes urbanístiques, sota el criteri que les despeses que són a càrrec de l'actuació s'han de repartir entre els participants en proporció al valor de les parcel·les resultants adjudicades a cadascú. Possibilitant que la promotora de l'actuació pugui exigir-los pagaments en forma de bestreta dels pagaments que els pertoquin així com fraccionar o ajornar aquests pagaments, que l'administració actuant pugui ordenar l'execució forçosa de les obligacions incompletes o expropiar, però també permetent que el pagament de quotes urbanístiques es pugui fer en espècie.

La secció es clou amb l'article 199 que regula les particularitats de les actuacions de rehabilitació edificatòria a les quals se'ls apliquen les determinacions d'aquesta secció en funció de les seves característiques i, amb determinades particularitat en relació amb els edificis subjectes al règim jurídic de la propietat horitzontal.

En el **Capítol 3 del títol tercer** (articles 200 a 204) s'aborda la regulació de les actuacions de desurbanització al llarg de cinc preceptes.

El primer defineix les actuacions de desurbanització com les que, d'acord amb el planejament d'ordenació del territori, 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.

Per la seva banda, en l'article 201, s'estableix qui té la condició actuant en l'execució d'una actuació de desurbanització, i preveu que correspon a l'Administració actuant la iniciativa per a promoure la gestió de les actuacions de desurbanització que requereixen l'expropiació forçosa dels terrenys afectats i la competència per a aprovar els projectes de desurbanització i de redistribució de parcel·les.

Pel que fa als instruments de gestió de les actuacions de desurbanització la llei determina que ho són els projectes de desurbanització i de redistribució de parcel·les i, tot seguit, els defineix. Així mateix, també es regula l'adjudicació de noves finques i altres operacions jurídiques derivades d'aquestes actuacions de desurbanització. Finalment, es preveuen els efectes de l'aprovació dels projectes de redistribució de parcel·les, que correspon promoure-les obligatòriament a les entitats urbanístiques col·laboradores i, s'obliga a inscriure al Registre de la Propietat els projectes amb subjecció als mateixos requisits que per als projectes de distribució urbanística.



En el **Capítol 4 del títol tercer** (articles 205 a 215) s'aborda la regulació de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques i ocupació directa.

En el primer dels seus preceptes s'ordenen els supòsits legitimadors de l'expropiació per raons urbanes que, amb caràcter general, es poden aplicar per executar sistemes urbanístics, actuacions urbanes reservades a la iniciativa pública, però també actuacions urbanes no reservades a la iniciativa pública en les que els particulars no exerceixin la iniciativa en els termes que estableix aquesta Llei, així com actuacions de desurbanització en un assentament urbà reglat. Tot plegat sens perjudici que l'expropiació forçosa s'apliqui a àrees destinades al patrimoni públic del sòl i d'habitatge, a supòsits de manca de participació de les persones propietàries del sòl en l'execució de les actuacions urbanes o l'incompliment dels deures inherents a l'exercici del dret a participar-hi, en la comissió d'infraccions urbanístiques molt greus o a l'incompliment d'una ordre urbanística.

Es defineix, així mateix, l'administració expropiant i les persones beneficiàries de les expropiacions en funció dels diferents supòsits que han legitimat l'expropiació. També es concreta que les declaracions d'utilitat pública o interès social i de necessitat d'ocupar els béns i adquirir els drets indispensables per a executar-los són implícites a l'aprovació d'un pla d'ordenació del territori o d'un projecte de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i d'un projecte d'actuació específica per implantar infraestructures del sistema de serveis tècnics, les declaracions d'utilitat pública o interès social i de necessitat d'ocupar els béns i adquirir els drets indispensables per a executar-los en els supòsits legitimadors de l'expropiació forçosa.

Pel que fa al procediment d'expropiació es disposa que aquest s'inicia d'ofici per acord de l'Administració expropiant, a petició raonada de la persona beneficiària de l'expropiació, o, en els casos que regula aquesta Llei, a sol·licitud de persona interessada. També que l'expropiació d'ofici es pot dur a terme pel procediment general regulat per la legislació sobre expropiació forçosa o pel procediment de taxació conjunta dels béns i els drets expropiables que regula aquesta Llei. I, finalment, que el preu just determinat en el procediment d'expropiació es pot pagar en espècie si hi ha acord amb la persona titular del bé o dret expropiat.

A continuació es regulen els projectes de taxació conjunta que han de ser formulats per l'Administració expropiant o, per la beneficiària de l'expropiació, amb el seu contingut mínim i el procediment que han de seguir, garantint els corresponents tràmits d'informació pública i d'audiència de les persones interessades.

La Llei possibilita, així mateix, que en el cas de terrenys amb edificacions legalment implantades o en situació de fora d'ordenació assimilada subjectes a l'expropiació forçosa per raons urbanístiques, l'Administració expropiant pot acordar amb la persona expropiada l'alliberament de l'expropiació a canvi de la cessió gratuïta del sòl afectat, amb reserva a favor de la persona cedent del dret de superfície o d'ús sobre l'edificació existent en els termes que es pactin.



Pel que fa a la possibilitat d'expropiar a sol·licitud de persona interessada, la Llei exigeix que estiguin en alguna de les circumstàncies següents a) que estiguin classificats com a espais oberts, b) que s'hi hagin autoritzat usos i obres provisionals, c) que hi hagi construccions o instal·lacions en ús o susceptibles d'ésser utilitzades per a ús propi o per a obtenir-ne un rendiment econòmic, o d) que estiguin afectats a l'execució d'un sistema urbanístic mitjançant un projecte sectorial vinculat per al planejament d'ordenació del territori. En aquests casos, les persones propietàries poden advertir raonadament l'Administració perquè iniciï d'ofici el procediment d'expropiació per a l'adquisició forçosa dels terrenys després que hagi finit el termini d'execució del sistema urbanístic o de l'actuació urbana que els afecti o, quan no s'hagi establert aquest termini, després que hagin transcorregut sis anys des de l'entrada en vigor del pla d'ordenació del territori corresponent.

Sobre el procediment a sol·licitud de persona interessada es disposa que l'Administració pot inadmetre motivadament a tràmit una sol·licitud d'iniciació de l'expropiació quan no tingui fonament en cap dels supòsits descrits, i que la determinació del preu just s'ha d'efectuar en una peça separada del procediment d'expropiació instat. Ara bé, si transcorren tres mesos des de la presentació del full d'apreument sense que l'Administració accepti la valoració, la persona interessada es pot adreçar al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just, la resolució del qual exhaureix la via administrativa pel que fa a la valoració dels terrenys exclusivament.

Es regulen, finalment, els supòsits en què es procedent la suspensió dels procediments d'expropiació a sol·licitud de persona interessada, i també l'anomenada ocupació directa en què l'Administració actuant adquireix, acordadament o forçosament, la titularitat dels terrenys afectats per l'execució aïllada dels sistemes urbanístics amb reserva dels drets de participació en l'execució de l'actuació urbana a favor de les persones propietàries cedents. En relació a l'ocupació directa es disposa que els interessats poden sol·licitar l'expropiació forçosa si han transcorregut quatre anys des de l'atorgament de l'acta d'ocupació sense que s'hagi aprovat el projecte de distribució urbanística de l'actuació.

El **TÍTOL QUART** (articles 216 a 231) es dedica a la política pública del sòl i d'habitatge, i s'articula en 16 preceptes.

La Llei defineix l'objecte de la política pública de sòl i d'habitatge amb la intenció d'intervenir en el mercat del sòl per preservar els espais oberts i facilitar l'accés de la població a un habitatge digne i adequat, al desenvolupament d'una activitat econòmica productora de béns i serveis, i als serveis públics que precisa.

Així, es disposa que el patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pel conjunt de béns i drets de la seva titularitat, de caràcter no demanial, i pels recursos financers de les seves hisendes afectats al desplegament de les polítiques públiques respectives en matèria de sòl.



S'ordenen el conjunt de béns i drets que imperativament s'integren en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, el seu règim jurídic, les seves finalitats en funció de si s'ubiquen en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada o en d'altres municipis; els principis a que s'han de subjectar la gestió del patrimoni públic de sòl i d'habitatge i el inventari patrimonial dels mateixos.

Sobre el conjunt de béns i drets que imperativament s'integren en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge la Llei enumera els següents:

- a) Els terrenys adquirits en compliment del deure de les persones propietàries de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic corresponent a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per una actuació urbana.
- b) Els terrenys adquirits en una àrea destinada al patrimoni públic de sòl i d'habitatge o en exercici del dret legal de tanteig a què fa referència l'article 223, així com els drets reals de tanteig sobre els terrenys pendents d'adquirir inscrits en el Registre de la Propietat.
- c) Els terrenys de què disposin afectats per una actuació urbana i els solars que els adjudiquin en la seva execució.
- d) Els solars adquirits en situació de retenció de sòl.
- e) Els terrenys adquirits per expropiació forçosa en els supòsits de les lletres c i d de l'article 205.2.
- f) Els ingressos obtinguts de conformitat amb aquesta Llei en substitució del compliment del deure de cessió de sòl en el si d'una actuació urbana.
- g) Els ingressos obtinguts en aplicació del règim de venda forçosa per l'incompliment dels deures de les persones propietàries establerts en aquesta Llei.
- h) Els ingressos obtinguts per la utilització, l'explotació o l'alienació dels béns i els drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

En relació amb el règim jurídic la Llei remet al que disposi la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, sense perjudici de les especialitats que pugui definir la pròpia Llei.

També, es configuren les finalitats i els principis de gestió del patrimoni públic. En relació amb les finalitats, la Llei estableix per als municipis amb demanda forta i acreditada que la finalitat primordial és la construcció d'habitatges de protecció pública. Ara bé, disposa la Llei que la destinació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge a la construcció d'habitatges de protecció pública, en règim de lloguer, és obligatòria, en tots els municipis, pel que fa als terrenys provinents de les cessions de sòl amb aprofitament urbanístic relatives a actuacions d'urbanització amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.

La Llei preveu la possibilitat que les administracions competents puguin delimitar àrees per a adquirir els terrenys i integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.



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



0E90TH3E8PB08DP09QKWLQW5B8108Y61

Data creació còpia:
18/07/2023 11:55:55

Pàgina 46 de 64

Seguidament es regula el dret legal de tempteig, segons el qual l'Administració de la Generalitat té aquest dret sobre les transmissions oneroses que afectin:

- a) Als sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge.
- b) Els habitatges no arrendats, i també els arrendats, quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmeti el conjunt de l'immoble, amb exclusió de les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar.

Així mateix, s'estableix que és aplicable el dret civil de Catalunya als aspectes del dret real de tanteig i del dret de retracte no regulats en aquesta Llei ni en les normes reglamentàries que la despleguin. No obstant això, amb relació al supòsit a què fa referència la lletra b de l'apartat 1 de l'article 223, és aplicable a l'exercici dels drets esmentats la legislació sobre arrendaments urbans.

En relació amb el l'inventari patrimonial, la Llei disposa l'obligació de que formin part d'un inventari separat els béns i drets patrimonials que integrin el patrimoni públic del sòl i d'habitatge. Així, amb caràcter general els terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge han de mantenir la naturalesa pròpia d'aquests béns, tot i que excepcionalment es poden alienar per aconseguir els seus objectius i finalitats.

Es regula, també, el dret de superfície que les administracions competents poden constituir sobre els terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a transmetre el dret de propietat temporal i separat de les plantacions o les construccions.

El capítol es clou amb l'exigència de mantenir el vincle de la transmissió de tal manera que els béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge alienats s'hagin de destinar a la finalitat que justifiqui la transmissió i es determina, també què succeeix en supòsits d'incompliment de les obligacions derivades de la transmissió.

Sobre la definició de l'estat ruïnós dels immobles la Llei distingeix entre ruïna econòmica i la ruïna urbanística. La primera té lloc quan l'immoble presenta danys de conservació en qualsevol dels seus elements el cost econòmic de reparació dels quals és superior al cinquanta per cent del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals. La ruïna urbanística, en canvi, té lloc quan l'immoble presenta danys estructurals que comprometen la seva estabilitat i la seguretat de les persones la reparació dels quals no es pot autoritzar d'acord amb l'ordenament jurídic urbanístic aplicable.

En qualsevol dels casos correspon a l'Administració municipal, amb l'audiència de les persones interessades, declarar d'ofici o a sol·licitud de persona interessada o en exercici de l'acció pública l'estat ruïnós dels immobles que amenacin ruïna econòmica o urbanística, en tot o en part.



El **TÍTOL CINQUÈ** (articles 232 a 282) es dedica a la protecció de la legalitat urbanística entesa com el conjunt d'instruments que permeten a l'administració de preservar la legalitat urbanística, restablir-la quan es vulneri i de sancionar les conductes tipificades com a infraccions urbanístiques. Aquest títol s'estructura en quatre capítols diferenciats: llicència i comunicació urbanístiques, inspecció urbanística, ordres urbanístiques, i règim sancionador.

El **Capítol 1 del títol cinquè** (articles 233 a 245) dedicat a la llicència i la comunicació urbanístiques s'estructura al seu temps en dues seccions dedicades a les disposicions generals i a l'autorització prèvia en els espais oberts.

En la primera secció es defineixen respectivament la llicència i la comunicació urbanístiques, determinant quins són els actes subjectes a llicència o comunicació i quin els actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació.

Es configuren, també, algunes particularitats com ara que no estan subjectes als règims de llicència o comunicació urbanístiques els actes d'utilització del sòl següents:

- a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de distribució urbanística.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre urbanística que no requereixin projecte tècnic o, si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària, incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) En espais oberts:
 - 1r. Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal o de l'administració competent en matèria de medi ambient.
 - 2n. La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic.

Es regulen, també, els terminis per a l'execució de les obres, especificant l'obligació de fixar els terminis màxims per a començar-les i acabar-les, i es disposa que la superació dels esmentats terminis comporta la caducitat de les llicències i les comunicacions.

En la segona secció es regula l'autorització prèvia en els espais oberts. Es tracta del projecte d'actuació específica que s'ha de presentar i tramitar prèviament a la llicència o la comunicació en determinades actuacions en espais oberts, l'aprovació del qual és competència de l'òrgan territorial corresponent. Sobre el procediment, la Llei disposa que abans de presentar aquesta sol·licitud s'ha de recavar de l'òrgan territorial competent l'informe d'adequació previ a la presentació d'un projecte específica, excepte quan la adequació dels terrenys estigui determinada específicament pel planejament d'ordenació del territori. El sentit favorable de l'informe d'adequació no predetermina l'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent, només habilita la persona interessada per a presentar aquest projecte davant l'òrgan territorial competent en un termini màxim d'un any.



Es regula, així mateix, la documentació i tràmits per a aprovar un projecte, com també la forma d'aprovació per part de l'òrgan territorial competent i la vigència del mateix.

En el **Capítol 2 del títol cinquè** (articles 246 a 249) s'aborda la inspecció urbanística, se'n defineix la competència de les administracions, i es concreta la condició d'autoritat del personal que tingui atribuït o li sigui encomanat l'exercici de la funció pública d'inspecció urbanística, tot precisant les facultats del personal que desenvolupa aquesta funció. També es regula la col·laboració de les administracions amb la inspecció urbanística, així com dels cossos de policia, concretant, finalment, el valor probatori de les actes i els informes d'inspecció, tot especificant que el valor probatori es limita als fets constatats directament per l'autoritat de què es tracti.

El **Capítol 3 del títol cinquè** (articles 250 a 269) es regulen les ordres urbanístiques, que es defineixen com a manaments individuals de l'Administració de fer o de deixar de fer mitjançant els quals intervé en l'activitat dels particulars en relació a les obligacions incomplertes següents:

- Conservar el sòl i les obres en les condicions exigides per les lleis, així com obtenir les millores addicionals d'interès general.
- Executar les actuacions d'urbanització i de desurbanització de promoció privada, així com les obres d'edificació dels solars.
- Restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.

Així mateix es regula l'executivitat i execució forçosa de les ordres urbanístiques.

En la primera de les seccions, en què es regula l'obligació de conservar i millorar, s'afirma que correspon a l'Administració municipal dictar les ordres urbanístiques relatives a les obligacions dels propietaris de conservar el sòl i les obres en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis perquè serveixen de suport a l'ús corresponent, així com de realitzar les millores addicionals d'interès general que prevegi el planejament d'ordenació del territori per motius turístics, culturals o de qualitat i sostenibilitat del medi urbà.

Es regulen les obres de conservació i millora i també les d'estat ruïnós dels immobles. Respecte les primeres, s'obliga als propietaris afectats que executin les obres de conservació o de millora que siguin exigibles, llevat que escaigui declarar l'estat ruïnós total o parcial de l'immoble afectat. En la declaració d'estat ruïnós si aquest és urbanístic s'exigeix l'enderroc i si és simplement econòmic els propietaris obligats poden executar les obres de conservació de manera voluntària i alternativa a l'enderroc o a la substitució.

D'altra banda, es defineixen els conceptes de ruïna econòmica i urbanística dels immobles. Finalment, la secció també es refereix als actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents en situacions de risc imminent per a la salut de les persones o la seguretat de les persones o les coses, que es poden ordenar verbalment sense audiència prèvia de les persones interessades.



En la segona secció es regulen les obligacions d'urbanitzar i d'edificar solars, afirmant que correspon a l'Administració actuar dictant les ordres urbanístiques relatives a l'obligació de les entitats urbanístiques col·laboradores d'executar en termini les obres d'urbanització, d'edificació i de rehabilitació edificatòria, i a l'Administració municipal dictar les ordres urbanístiques relatives a les obligacions dels particulars d'edificar els solars.

Es regula el contingut de la resolució administrativa que declari la situació de retenció de sòl, que ha de contenir l'ordre urbanística perquè els particulars responsables executin les obres pendents d'urbanització o d'edificació dels solars. També, es regula en aquesta secció l'obligació d'executar les actuacions de desurbanització.

La secció tercera aborda l'obligació de restaurar, afirmant que els particulars estan obligats a restaurar la realitat física i l'ordre jurídic vulnerat quan duguin a terme actes il·lícits d'utilització del sòl i d'execució d'obres. El que comporta l'adopció de les mesures necessàries per a reposar la situació material i jurídica dels terrenys i les obres afectats al seu estat original. Destaca, en la nova regulació, que la Llei preveu explícitament que l'obligació de restaurar s'estén íntegrament a les edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada quan s'hi duguin a terme il·lícitament obres d'intervenció sobre aquestes edificacions o obres auxiliars o complementàries.

La Llei disposa un termini de prescripció de l'acció de restauració de sis anys, amb l'excepció dels espais oberts i els sistemes d'espais lliures i comunicacions en què l'acció de restauració no prescriu. Per tant, respecte la legislació vigent, s'estén la imprescriptibilitat de la dita acció a tot tipus d'espais oberts. Les obligades a restaurar són les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectats, llevat que, d'acord amb la naturalesa pròpia de les mesures de restauració ordenades, correspongui executar-les a altres persones.

Sobre la competència per dictar les ordres de restauració es distingeixen tres nivells competencials:

- En els municipis de menys de cinc mil habitants, l'Administració comarcal.
- En els municipis de cinc mil o més habitants, l'Administració municipal.
- En els espais oberts i en els terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials i supramunicipals o en cas d'inactivitat de les administracions locals, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu, l'òrgan territorial.

En relació amb el procediment es regula a la Llei l'obligació de revisió dels títols administratius habilitadors nuls o anul·lables abans d'iniciar un procediment de protecció de la legalitat urbanística, la mesura provisional de suspensió d'actes en curs d'execució no emparats en títol administratiu o comunicació urbanística, els preceptius requeriments de legalització exigibles pels actes susceptibles de legalització, així com el contingut de la resolució.



A la quarta secció es regula l'executivitat i l'execució forçosa. Sobre la primera s'afirma que les ordres urbanístiques són executives des que es dicten i prescriuen en el termini de sis anys a comptar de la notificació a la persona obligada o, si s'escau, del termini d'execució voluntària. En relació a l'execució forçosa es disposa que efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària sense complir l'ordre urbanística, l'Administració pot ordenar l'execució forçosa de la mateixa.

A la Llei es regula la possibilitat d'imposar multes coercitives per lapses de temps que siguin suficients per a complir el que ha estat ordenat. També es configuren els règims d'expropiació, de venda i de substitució forçoses per incomplir una ordre urbanística relativa a les obligacions dels propietaris d'urbanitzar, d'edificar o de conservar els edificis, així com de realitzar millores addicionals d'interès general que comporta la reducció del contingut del dret de propietat de les persones incomplidores en proporció a les obres pendents d'execució. En relació amb aquest darrer mecanisme es preveu que la venda i la substitució forçoses s'han d'adjudicar mitjançant concurs públic entre les empreses dedicades professionalment a la promoció d'obres d'urbanització, d'edificació o de conservació i millora d'edificis.

En el **Capítol 4 del títol cinquè** (articles 270 a 282) s'aborda el règim sancionador diferenciant entre infraccions urbanístiques molt greus, greus i lleus, les quals es tipifiquen, disposant així mateix que les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus al cap de quatre anys i les lleus al cap de dos anys.

Es regula la concurrència de infraccions ordenant que en el cas que una sola acció o omissió sigui constitutiva de dues o més infraccions urbanístiques la persona responsable ha de ser sancionada de conformitat amb la infracció urbanística més greu comesa.

Sobre les persones responsables la Llei disposa que són responsables dels fets tipificats com a infracció urbanística les persones que els promoguin, projectin, dirigeixin o executin materialment o incompleixin el deure corresponent.

També, es regulen les circumstàncies que modulen la responsabilitat, es graduen les sancions en funció de la seva gravetat des dels tres-cents euros fins a un milió cinc-cents mil euros, o l'increment de l'import de la multa fins a igualar la suma amb el benefici econòmic obtingut. Es possibilita la reducció de les multes del 90% en els casos en què l'infractor legalitzi els actes que hagin dut a terme o bé d'un màxim del 80% en cas que s'hagi de restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat o d'indemnitzar els danys i perjudicis causats. Així com també es disposen els terminis de prescripció de la sancions, de manera que les molt greus prescriuen al cap de tres anys, les greus al cap de dos anys i les lleus al cap d'un any.

Finalment, es regulen les competències per sancionar en tres nivells diferenciats: l'administració comarcal respecte de les infraccions comeses en els municipis de menys de cinc mil habitants, l'administració municipal respecte a les infraccions comeses en els municipis de cinc mil o més habitants i l'òrgan territorial en infraccions comeses en els



espais oberts i en els terrenys destinats als sistemes urbanístics territorials i supramunicipals, així com en cas d'inactivitat de les administracions locals respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu.

La Llei conté les quinze **DISPOSICIONS ADDICIONALS** que es detallen a continuació:

La **primera disposició adicional** "Situacions bàsiques de sòl", es refereix a la concordança entre les situacions bàsiques de la Llei del sòl estatal i les classes de sòl de la Llei, disposant que es troben en la situació bàsica de sòl urbanitzat els terrenys que el planejament d'ordenació del territori classifica com a assentament urbà reglat i com a assentament urbà discrecional de compleció consolidat per l'edificació. En la resta de supòsits, els terrenys es troben en la situació bàsica de sòl rural.

En la **segona disposició adicional** "Càmpings en zona de risc d'inundabilitat", es regulen els càmpings legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquesta llei amb risc d'inundabilitat i determina que per a poder mantenir les seves activitats els titulars han d'elaborar un pla d'autoprotecció del càmping i el projecte d'actuació específica relatiu a les mesures correctores que, d'acord amb el pla d'autoprotecció, calgui executar per a disminuir la vulnerabilitat de les instal·lacions. Així mateix, es regula quan escau cessar l'activitat i reposar els terrenys afectats al seu estat natural.

En la **tercera disposició adicional**, "Urbanitzacions amb dèficits urbanístics", s'aborda la problemàtica de les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.

La Llei distingeix les urbanitzacions que estan classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació per tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà, per les quals el planejament local haurà de configurar un règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general dels espais oberts i la determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics de què han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los.

Per la resta d'urbanitzacions, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, el planejament pot categoritzar l'àmbit com a assentament urbà de compleció regit per les determinacions que aquesta llei estableix per a les actuacions de compleció, amb les següents particularitats: cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització; s'han d'efectuar unes reserves de sòl per a ser destinades al sistema d'espais lliures que tinguin una superfície equivalent entre 5 a 10 m² per habitatge; s'ha de cedir a l'administració el cinc per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50% o més; no hi ha l'obligació de fer



reserves per a habitatge de protecció pública; s'ha de procurar establir sistemes de baix cost per prestar els serveis urbanístics bàsics, i es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

Aquest règim previst per la resta d'urbanitzacions que no s'han de mantenir en sòl no urbanitzable, se singularitza en el cas d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent com a sòl urbanitzable.

Finalment i com a conseqüència de la Llei 3/2023 de 16 de març de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, s'ha incorporat la previsió de que les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció, puguin dur a terme la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques mitjançant llur connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que hauran d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i que seran de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms són a càrrec de les persones propietàries en els termes establerts en el planejament local

La **quarta disposició addicional** "Registre Urbanístic de Catalunya" regula la posada en funcionament del Registre urbanístic de Catalunya que haurà de ser operatiu en el termini que determini el reglament corresponent. Integrarà el Registre de planejament urbanístic de Catalunya i el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Cal tenir en compte que en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, les administracions competents, altres que els municipis afectats per la disposició addicional quarta del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, han de trametre al Registre per a la seva inscripció l'inventari de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge així com la memòria de situació. La manca de presentació de l'inventari i la memòria de situació dins de termini impedeix d'alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin

En segon lloc, també en el termini d'un any però des de l'entrada en funcionament del Registre urbanístic de Catalunya, les administracions competents han de trametre al Registre per a la seva inscripció el catàleg de solars vacants dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquesta presentació serà requisit previ per a la programació d'actuacions de nova . extensió urbana mentre no s'hi inscriguin.

La **cinquena disposició addicional** "Mapa urbanístic de Catalunya" regula la posada en funcionament del Mapa urbanístic de Catalunya que reproduirà les determinacions dels plànols d'ordenació sintètics dels plans d'ordenació del territori que es vagin inscrivint en l'esmentat Registre urbanístic de Catalunya.



La **sisena disposició addicional** “Planejament d’ordenació del territori i legislació sectorial” preveu que les administracions amb competències sectorials participen en els procediments de planejament d’ordenació del territori en la forma que determina aquesta Llei i el seu desplegament reglamentari.

La **setena disposició addicional** “Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial”, concreta que l’adopció de mesures preventives en un àmbit determinat establertes per la legislació sectorial que comportin un règim de sòl diferent de l’atribuït pel planejament d’ordenació del territori correspon al conseller o consellera competent en matèria de territori, a iniciativa de les persones titulars del departament corresponent.

La **vuitena disposició addicional** “Incorporació de la perspectiva de gènere” disposa que les administracions competents han d’incorporar la perspectiva de gènere en la planificació del territori i en la gestió urbanística dels plans, a tal efecte promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions corresponents en els procediments d’aprovació del planejament i dels instruments de gestió.

En segon lloc, preveu que el departament competent en matèria d’ordenació del territori ha d’incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament de la Llei, tal com assenyala la legislació vigent.

La **novena disposició addicional** “Règims especials de competència” reconeix els règims especials de competències de l’Ajuntament de Barcelona, la Subcomissió d’Urbanisme de Barcelona, l’Àrea metropolitana de Barcelona i la Comissió d’Urbanisme de l’àmbit metropolità de Barcelona, la Comissió d’urbanisme de l’Àrea Metropolitana de Barcelona i el Consell General d’Aran i la Comissió d’urbanisme d’Aran.

La **desena disposició addicional** “Remissions a la legislació en matèria d’ordenació territorial i d’urbanisme” determina la substitució de les remissions, que conté la legislació vigent, a la legislació en matèria d’ordenació territorial i d’urbanisme per les que pertoqui de la nova Llei.

La **onzena disposició addicional** “Informe previ sobre la idoneïtat de les sol·licituds de llicències i les comunicacions urbanístiques” preveu la possibilitat dels municipis d’exigir com a requisit previ a la sol·licitud de llicència i comunicació prèvia l’aportació d’un informe d’idoneïtat tècnica. Aquest tindrà per objecte verificar que el projecte tècnic o la documentació compleix amb la normativa que ha de ser comprovada en els procediments municipals d’intervenció i la integritat documental en quant a idoneïtat i suficiència.

La **dotzena disposició addicional** “Densitat de l’ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública”, regula el nombre d’habitatges que es pot construir en una determinar en una determinada parcel·la distingint entre el supòsit dels assentaments urbans reglats, i els supòsits dels assentaments urbans de compleció i de nova extensió urbana.



La **tretzena disposició addicional** "Municipis rurals" defineix a efectes d'aquesta Llei que es considera municipi rural, tant pel que fa a nombre d'habitants com la seva relació a una comarca i les seves circumstàncies. S'estableix que es prendran com a referència les dades del IDESCAT o de l'organisme oficial corresponent.

La **catorzena disposició addicional** "Avaluació ambiental dels plans d'ordenació del territori" concreta quins instruments de planejament d'ordenació del territori es subjecten al procediment ordinari i simplificat d'avaluació ambiental estratègica. Singularitza els plans d'infraestructures urbanístiques executables directament, dotant-los de la consideració de projectes a l'efecte d'avaluar-ne l'impacte ambiental.

La **quinzena disposició addicional** "Plans directors d'actuacions territorials d'execució directa" regula aquest nou instrument per permetre que es puguin implantar, amb caràcter excepcional, actuacions en el territori d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars que el Govern declari d'interès general, de manera que en un únic instrument urbanístic es contempli, de forma integrada, l'ordenació detallada del sòl i les determinacions per a l'execució directa de la gestió urbanística, la urbanització dels terrenys, la construcció d'edificis de nova planta i l'establiment d'activitats.

Així mateix en el règim transitori de la Llei es preveuen quinze **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES** que es concreten a continuació:

La **primera disposició transitòria** determina la normativa que es segueix aplicant amb caràcter de norma reglamentaria fins que no s'efectuï el desplegament reglamentari d'aquesta llei. A aquests efectes determina l'equivalència dels diferents instruments i dels òrgans territorials competents durant aquest règim transitori.

La **segona disposició transitòria** es refereix als instruments en tramitació en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei que es continuen tramitant i s'aproven d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Així mateix, determina que és aplicable la normativa anterior a aquesta Llei per a elaborar, tramitar i aprovar el Pla territorial parcial del Penedès previst per 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.

La **disposició transitòria tercera** es refereix als Plans d'ordenació urbanística municipal en tramitació o pendents, a efectes executius, d'elaborar un text refós. Estableix que queda sense efecte la tramitació dels esmentats plans en els supòsits en que no hagin estat aprovats inicialment a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, en el supòsit Que no es presentin davant l'òrgan territorial competent per a aprovar-los definitivament en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i finalment, en el cas que no es presentin davant l'òrgan territorial competent el textos refosos que incorporin les prescripcions establertes en l'acord d'aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos, o de la seva pròrroga justificada, comptador des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei si l'aprovació i la notificació de l'acord a l'Administració que ha tramitat el pla són anteriors, o



des de la notificació de l'acord si aquest o la seva notificació són posteriors

La **disposició transitòria quarta**, relativa al planejament no adaptat determina que aquest és constituït pel conjunt de plans territorials i urbanístics i instruments en matèria de paisatge aprovats de conformitat amb la legislació aplicable en la matèria anterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

La **disposició transitòria cinquena** concreta la naturalesa jurídica dels plans territorials, els plans directors urbanístics i els instruments en matèria de paisatge aprovats definitivament d'acord amb la normativa anterior. Així els plans territorials, les directrius i els catàlegs de paisatge aprovats definitivament d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei passen a tenir la naturalesa d'estratègies territorials.

La **disposició transitòria sisena**, es refereix al planejament urbanístic general no adaptat i règim urbanístic del sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i estableix que els terrenys que el planejament urbanístic general no adaptat classifica com a sòl no urbanitzable o, mentre no s'hi programi una actuació de nova extensió urbana, com a urbanitzable no delimitat se subjecten al règim urbanístic dels espais oberts que regula aquesta Llei, amb les excepcions que resulten de l'apartat 2 i de la disposició transitòria segona.

Així mateix es podran reconstruir d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, les edificacions en sòl no urbanitzable que hagin estat incloses amb aquesta finalitat en un catàleg específic aprovat a l'empara de els articles 47 i 50 de la Llei d'urbanisme, el Pla director urbanístic de les construccions agrícoles tradicionals de les Terres de l'Ebre, aprovat definitivament el 27 de novembre de 2014 o la Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament el 20 de gener de 2015.

La **disposició transitòria setena** regula la revisió del planejament urbanístic per tal d'adaptar-lo a la present llei, diferenciant el planejament urbanístic general, els plans directors, i el planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, -exclou dels terminis que estableix per a l'adaptació el Pla general metropolità de Barcelona- i per últim, el planejament urbanístic general municipal no adaptat i posterior al 2002.

Finalment, regula el supòsit del planejament urbanístic general no adaptat als objectius d'equilibri del planejament territorial parcial que hauran d'efectuar la consulta prèvia de l'avanç del pla previst a l'article 75.4 del text refós de la llei d'urbanisme.

La **disposició transitòria vuitena**, de modificacions del planejament urbanístic no adaptat estableix que aquestes modificacions es regeixen pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les particularitats que no poden delimitar sectors de sòl urbanitzable ni alterar la classificació del sòl no urbanitzable, excepte per a realitzar ajustos simples del límit entre classes de sòl diferents. Això no



impedeix la delimitació de sectors de sòl urbanitzable d'acord amb la lletra a) de la disposició transitòria novena, i que en cas que comportin la regulació d'una nova actuació urbanística o l'alteració significativa dels aprofitaments o les càrregues urbanístics atribuïts a una actuació urbanística pendent d'execució, les modificacions requereixen actualitzar les memòries social i econòmica del pla.

Pel que fa als plans directors urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques no adaptats que manifestin disfuncions essencials entre llurs determinacions i les necessitats de sòl actuals i futures per a crear nous habitatges es poden modificar per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació de l'àrea residencial estratègica en què es produeixin les disfuncions, mitjançant el procediment i el contingut que es determina en l'apartat 2 de la pròpia disposició. Aquesta modificació comporta que l'ordenació urbanística aplicable a l'àmbit territorial afectat és la continguda en el pla d'ordenació del territori municipal corresponent, hagi estat adaptat o no al pla director urbanístic modificat havent-se de declarar de forma expressa quin és l'instrument de planejament municipal aplicable i indicar el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en què es van publicar l'acord d'aprovació i les normes urbanístiques corresponents.

Tanmateix, malgrat l'anterior procediment dels plans directors urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats no adaptats es podran modificar per a altres finalitats en els termes que els establerts en la disposició.

La **disposició transitòria novena** de la Llei preveu que el planejament urbanístic general municipal aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a aquesta Llei es continui desenvolupant mitjançant els plans urbanístics derivats regulats pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les següents particularitats: la delimitació de nous sectors de sòl urbanitzable no delimitat exigirà d'un pla de nova extensió urbana a desenvolupar posteriorment mitjançant un pla parcial urbanístic; per a l'objectiu específic d'implantar infraestructures relatives als sistemes urbanístics, caldrà tramitar un pla d'infraestructures urbanístiques.

La **disposició transitòria desena** disposa que la gestió urbanística dels planejaments urbanístics no adaptats a aquesta Llei se subjecta a aquesta Llei amb les següents excepcions: És aplicable el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, a l'execució de les actuacions urbanístiques mitjançant el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica i de concertació, quan les bases d'actuació siguin aprovades d'acord amb el Text refós esmentat i en segon lloc, és aplicable l'article 157.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme per a determinar l'administració actuant en les àrees residencials estratègiques delimitades i ordenades d'acord amb el Text refós esmentat

La **disposició transitòria onzena** relativa a l'allotjament dotacional privat en el planejament no adaptat. En aquest sentit, estableix els requeriments pel cas que els particulars vulguin promoure equipaments d'allotjament dotacional privat en terrenys



que el planejament no adaptat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. En el cas que el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sempre que es compleixin la resta de requisits que s'hi estableixen i que, al pla que desenvolupi l'equipament, es justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit.

La **disposició transitòria dotzena** en relació al Patrimoni públic del sòl i d'habitatge adjudicat gratuïtament en l'execució d'una actuació urbanística efectuada abans de l'entrada en vigor de la Llei present, són aplicables les disposicions relatives a la destinació obligatòria de determinats terrenys patrimonials a la construcció d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl a què fa referència l'apartat 2 de l'article 220 i al manteniment de la titularitat pública dels terrenys patrimonials a què fa referència la lletra c de l'apartat 1 de l'article 227, amb exclusió de dos supòsits concrets especificats en la disposició.

També regula el supòsit dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques aprovats d'acord amb el règim jurídic anterior a l'entrada en vigor del Decret llei 17/2019

La **disposició transitòria tretzena** pel que fa a la protecció de la legalitat urbanística estableix que en el cas d'actuacions d'urbanització que, d'acord amb la legislació urbanística anterior, s'hagin iniciat de conformitat amb el sistema de reparcel·lació voluntària, les ordres d'urbanització o de desurbanització que calgui adoptar s'han d'adreçar als propietaris que hagin promogut l'actuació d'urbanització.

Es regulen els terminis de prescripció de l'acció administrativa de restauració, les ordres de restauració, les infraccions urbanístiques i les sancions.

Finalment estableix que les disposicions sancionadores d'aquesta Llei s'apliquen a les infraccions urbanístiques comeses a partir de la seva entrada en vigor i, quan siguin més favorables, a les comeses amb anterioritat

La **disposició transitòria catorzena** regula que les edificacions implantades en espais oberts amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei que no estan vinculades a una explotació rústica o a una actuació específica poden mantenir-ne l'ús i ser objecte de les obres d'intervenció que s'especifiquen en la pròpia disposició. Cal destacar que pel que fa a les obres d'augment de volum només seran admissibles quan es tracti d'edificacions o d'instal·lacions destinades a activitats econòmiques i les obres siguin necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball.



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



0E90TH3E8PB08DP09QKWLQW5B8108Y61

Data creació còpia:
18/07/2023 11:55:55

Pàgina 58 de 64

La **disposició transitòria quinzena** estableix el repartiment dels ingressos en una àrea d'activitat econòmica intermunicipal, fe forma que mentre la legislació fiscal no prevegi el repartiment dels ingressos de dret públic, obtinguts amb motiu de la construcció de les edificacions i la implantació de les activitats econòmiques, entre els municipis vinculats a una àrea urbana especialitzada d'activitat econòmica d'interès intermunicipal, s'ha de dur a terme l'esmentat repartiment de la manera que acordin els municipis vinculats pel desenvolupament de l'àrea.

Hi ha una única **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA** que deroga les disposicions s'enumeren a l'apartat segon d'aquesta memòria general.

La Llei preveu un total de sis **DISPOSICIONS FINALS** que es detallen a continuació:

La **primera disposició final** modifica la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, concretament, modifica els articles 19 (Ordenació del territori), 20 (Competències de de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria d'urbanisme), 21 (Ordenació urbanística integrada del territori metropolità), 30 (Competències de la Comissió d'Urbanisme de de l'Àrea Metropolitana de Barcelona), 31 (Competències de l'Àrea Metropolitana de Barcelona sobre la tramitació del planejament d'ordenació del territori), 32 (Competències de de l'Àrea Metropolitana de Barcelona sobre la tramitació i aprovació del planejament d'ordenació del territori derivat), 33 (Participació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona ens els procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació del territori), 34 (Competències de de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de gestió urbanística) 35 (Protecció de la legalitat urbanística) i la disposició transitòria segona (Planejament urbanístic general vigent i gestió urbanística). Entre d'altres qüestions, destacar que s'introdueix la figura del pla d'estructura urbana metropolità i el seu calendari d'aprovació i que s'estableixen els límits a l'alteració del planejament urbanístic general municipal de l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona fins a l'aprovació del nou planejament. Així mateix, s'ha previst que els actes preparatoris del Pla director urbanístic metropolità duts a terme amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei conservin els seus efectes amb relació a la formulació del Pla d'estructura urbana metropolità.

La **segona disposició final** modifica l'article 22 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. La finalitat d'aquest article era establir els mecanismes de coordinació amb els instruments de planejament urbanístic, substancialment mitjançant el caràcter vinculant de la classificació del sòl dels terrenys forestals d'utilitat pública o protectors (apartat 2) i l'informe preceptiu de l'Administració forestal en el procediment d'aprovació dels instruments esmentats que afectin terrenys forestals (apartat 4). La modificació d'aquest article tracta de referir els mecanismes de coordinació a aquests que són substancials tot ajustant-los a les noves determinacions de la Llei de territori. La resta de mecanismes es descarten per motius diferents. El de l'apartat 1 perquè mai no ha tingut gran rellevància. El de l'apartat 3 perquè actualment el problema des del punt de vista mediambiental no és la reducció dels terrenys forestals, sinó l'abandó de les explotacions agrícoles i la consegüent transformació boscosa dels terrenys afectats. I el del apartat 5 perquè es tracta d'una



disposició sobre utilització del sòl per a un determinat ús típicament urbanístic que va esdevenir obsoleta a partir de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

La **tercera disposició final** modifica l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, per tal d'establir que els plans de protecció del medi natural i del paisatge són instruments d'ordenació i de gestió dels espais naturals protegits i, pel que fa a l'ordenació dels usos del sòl, tenen la naturalesa jurídica pròpia dels plans directors d'actuació territorial.

La **quarta disposició final** autoritza el conseller o consellera competent en matèria d'ordenació del territori i urbanística per a dictar diverses ordres en diverses matèries relacionades amb la Llei.

La **cinquena disposició final** s'ocupa del desplegament reglamentari i estableix que autoritza el Govern perquè dicti les disposicions necessàries per a desplegar i executar els preceptes d'aquesta Llei.

Finalment, la **sisena disposició final** regula l'entrada en vigor de la Llei que tindrà lloc als tres mesos d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, llevat de l'exigència d'incloure un enllaç al Registre urbanístic de Catalunya en la publicació dels plans en els butlletins oficials de la província, que entra en vigor en el termini de sis mesos d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

2. El marc normatiu en què s'insereix

La proposta s'insereix en el marc normatiu de la legislació en matèria d'ordenació del territori, integrada per la legislació de Catalunya en matèria d'urbanisme, política territorial i paisatge i la legislació estatal amb incidència en la matèria.

Al respecte, cal assenyalar que l'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableix en els apartats primer i cinquè del seu article 149 que correspon a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, paisatge i urbanisme. En els mateixos termes, l'article 148.3 de la Constitució Espanyola preveu que les comunitats autònomes puguin assumir les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

L'Estat, a l'empara del títol que li permet regular les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat en l'exercici del dret de propietat del sòl en tot el territori espanyol, i en base a altres títols a partir dels quals ha incidit en la matèria, va aprovar la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl, que posteriorment fou refosa amb els preceptes que encara quedaven vigents del Text refós de la Llei del sòl de 1992 mitjançant el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei de sòl. Aquest text refós ha sigut novament refós amb diversos preceptes de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes que ha donat lloc a la vigent Reial Decret



Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

L'esmentat Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana constitueix el marc normatiu estatal vigent que regula les condicions bàsiques del dret de propietat sobre el sòl, les bases del règim del sòl, així com altres matèries que incideixen en l'urbanisme, com ara l'expropiació forçosa, les valoracions i la responsabilitat de les administracions públiques.

Pel que fa a la legislació pròpia de Catalunya, el marc normatiu vigent en matèria de política territorial és la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial modificada per la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya, la Llei 15/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals i administratives, la Llei 31/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals i administratives, la Llei 23/2010, del 22 de juliol, de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per a fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès i la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

En relació amb el marc normatiu en matèria d'urbanisme a Catalunya és l'establert pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que refon el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, i les seves modificacions introduïdes per la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, pel Decret llei 1/2007, del 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives. Text que fou modificat posteriorment per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i 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.

Finalment, pel que fa al marc normatiu en matèria de paisatge s'articula al voltant de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

3. La relació de les disposicions afectades per l'avantprojecte de llei i la taula de vigències i derogacions resultants

Es deroguen 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.

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 al 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.

l) Les lletres c i d de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 7, les c i d de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 8 i els apartats 1, llevat de les lletres d i e, i 2 de l'annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

m) Els apartats 6 i 7 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 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.

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 Platerritorial 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.



Queden derogades totes les altres disposicions del mateix o inferior rang normatiu que s'oposin al que estableix la Llei.

4. La competència de la Generalitat sobre la matèria

Com s'ha exposat en l'apartat 2 d'aquesta memòria, la competència de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori i del paisatge deriva de l'article 149.1 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat per Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, que estableix que:

“Correspon a la Generalitat en matèria d'ordenació del territori i del paisatge la competència exclusiva, que inclou en tot cas:

- a) L'establiment de les directrius d'ordenació i gestió del territori, del paisatge i de les actuacions que hi incideixen.*
- b) L'establiment i la regulació de les figures de planejament territorial i del procediment per a tramitar-les i aprovar-les.*
- c) L'establiment i la regulació de les figures de protecció d'espais naturals i de corredors biològics, d'acord amb el que estableix l'article 144.2.*
- d) Les previsions sobre emplaçaments de les infraestructures i els equipaments de competència de la Generalitat.*
- e) La determinació de mesures específiques de promoció de l'equilibri territorial, demogràfic, socioeconòmic i ambiental”.*

Així mateix, la competència de la Generalitat de Catalunya en matèria d'urbanisme deriva de l'article 149.5 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat per Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, que estableix que:

“Correspon a la Generalitat, en matèria d'urbanisme, la competència exclusiva, la qual inclou en tot cas:

- a) La regulació del règim urbanístic del sòl, que inclou, en tot cas, la determinació dels criteris sobre els diversos tipus de sòl i els seus usos.*
- b) La regulació del règim jurídic de la propietat del sòl, respectant les condicions bàsiques que l'Estat estableix per garantir la igualtat de l'exercici del dret a la propietat.*
- c) L'establiment i la regulació dels instruments de planejament i gestió urbanística, i també de llur procediment de tramitació i aprovació.*
- d) La política de sòl i habitatge, la regulació dels patrimonis públics de sòl i habitatge i el règim de la intervenció administrativa en l'edificació, la urbanització i l'ús del sòl i el subsòl.*



 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
**Secretaria de Territori, Urbanisme
i Agenda Urbana**

e) La protecció de la legalitat urbanística, que inclou, en tot cas, la inspecció urbanística, les ordres de suspensió d'obres i llicències, les mesures de restauració de la legalitat física alterada, i també la disciplina urbanística".

Barcelona, en la data de la signatura electrònica

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

Av. de Josep Tarradellas, 2-6
08029 Barcelona
Tel. 93 495 80 00
territori.gencat.cat

64



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



0E90TH3E8PB08DP09QKWLQW5B8108Y61

Data creació còpia:
18/07/2023 11:55:55

Pàgina 64 de 64