

AVANTPROJECTE DE LLEI DE TERRITORI

Índex

Preàmbul

Títol preliminar. Objecte, principis, directrius i normes d'aplicació directa

Article 1. Objecte de la Llei

Capítol 1. Principis de l'ordenació del territori

Secció 1. Principis generals

Article 2. Utilització sostenible del territori i el medi ambient

Article 3. Funció social de la propietat

Article 4. Participació de la comunitat en les plusvàlues

Article 5. Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

Article 6. Relacions entre instruments d'ordenació del territori

Article 7. Causes de nul·litat

Article 8. Regles d'interpretació dels plans

Article 9. Acció pública

Secció 2. Govern obert

Article 10. Model de govern obert

Subsecció primera. Transparència i accés a la informació pública

Article 11. Publicitat activa

Article 12. Dret d'accés a la informació pública

Article 13. Registre urbanístic de Catalunya

Article 14. Mapa urbanístic de Catalunya

Article 15. Informació sobre els valors en venda, el cost de les obres d'urbanització i les dinàmiques territorials

Subsecció segona. Col·laboració i cooperació interadministratives

Article 16. Governança

Article 17. Convenis urbanístics

Article 18. Grups d'interès

Article 19. Comissió de Territori de Catalunya

Article 20. Òrgans territorials i locals

Article 21. Consells assessors urbanístics

Article 22. Observatori del paisatge

Article 23. Cartes del paisatge

Subsecció tercera. Participació ciutadana

Article 24. Participació ciutadana

Article 25. Consultes populars

Secció 3. Bon govern

Article 26. Principi de bon govern

Article 27. Funcions públiques en matèria d'ordenació del territori

Article 28. Incompatibilitats, deure d'abstenció i conflicte d'interessos

Article 29. Identificació dels professionals

Capítol 2. Directrius per a la planificació i normes d'aplicació directa

Article 30. Directrius generals per a la planificació

Article 31. Directrius generals per a la planificació en matèria de paisatge

Article 32. Directrius per a la planificació dels espais oberts

Article 33. Directrius per a la planificació dels assentaments urbans

Article 34. Normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar i la rehabilitació d'edificacions

Títol 1. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Disposicions generals

Article 35. Règim urbanístic del dret de propietat del sòl

Article 36. Contingut del dret de propietat del sòl

Article 37. Classificació, qualificació i zonificació

Secció 1. Classificació del sòl

Article 38. Espais oberts

Article 39. Assentaments urbans

Article 40. Assentaments urbans reglats

Article 41. Assentaments urbans discrecionals

Secció 2. Actuacions urbanístiques

Article 42. Definició
Article 43. Actuacions urbanes
Article 44. Actuacions de desurbanització

Capítol 2. Ús públic del sòl

Article 45. Sistemes urbanístics
Article 46. Sistemes afectes al domini públic natural
Article 47. Reserves per a sistemes
Article 48. Compatibilitat dels sistemes amb l'aprofitament privat segregat
Article 49. Reserves provisionals per a sistemes de comunicacions en espais oberts
Article 50. Ocupació temporal dels sistemes per a altres usos

Capítol 3. Ús privat del sòl

Article 51. Criteris per a la divisió de terrenys

Secció 1. Espais oberts

Subsecció primera. Disposicions generals

Article 52. Drets de les persones propietàries
Article 53. Condicions a què estan subjectes els drets de les persones propietàries
Article 54. Deures de les persones propietàries
Article 55. Ús de les edificacions implantades legalment
Article 56. Activitats rústiques
Article 57. Habitatges familiars de nova planta

Subsecció segona. Actuacions específiques

Article 58. Veïnats rurals tradicionals
Article 59. Usos i obres en els veïnats rurals tradicionals
Article 60. Edificacions rurals de recuperació incentivada
Article 61. Usos admesos en les edificacions rurals de recuperació incentivada
Article 62. Obres admeses en les edificacions rurals de recuperació incentivada
Article 63. Divisió horitzontal de les edificacions rurals de recuperació incentivada
Article 64. Altres actuacions específiques

Subsecció tercera. Prestació patrimonial compensatòria en actuacions en espais oberts

Article 65. Prestació patrimonial

Secció 2. Assentaments urbans

Subsecció primera. Aprofitament urbanístic

Article 66. Contingut
Article 67. Dotacions privades
Article 68. Habitatge de protecció pública
Article 69. Habitatges per pisos sense divisió horitzontal
Article 70. Residència habitual i permanent
Article 71. Solar
Article 72. Dret i deure d'edificar
Article 73. Dret i deure de participació en les actuacions urbanes

Subsecció segona. Actuacions de rehabilitació edificatòria

Article 74. Definició
Article 75. Obligacions de les persones propietàries

Subsecció tercera. Actuacions d'urbanització

Article 76. Definició
Article 77. Deures de les persones propietàries afectades
Article 78. Despeses d'urbanització
Article 79. Estàndards de reserva de sòl destinat a sistemes urbanístics
Article 80. Localització de les reserves per a sistemes urbanístics
Article 81. Estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública
Article 82. Estàndards de cessió obligatòria de sòl amb aprofitament
Article 83. Destinació de sòl amb aprofitament urbanístic cedit obligatòriament
Article 84. Substitució de la cessió obligatòria de sòl amb aprofitament urbanístic

Subsecció quarta. Actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional

Article 85. Actuacions compensatòries
Article 86. Actuacions de reequilibri dotacional
Article 87. Increments singulars de l'aprofitament urbanístic
Article 88. Deures de les persones propietàries en les actuacions de reequilibri dotacional

Secció 3. Usos i obres afectats o disconformes

Subsecció primera. Usos i obres implantats legalment

Article 89. Usos disconformes
Article 90. Edificacions afectades o disconformes
Article 91. Usos i obres provisionals
Article 92. Entitat de les obres provisionals
Article 93. Fora d'ordenació
Article 94. Volum disconforme

Subsecció segona. Obres implantades il·legalment

Article 95. Fora d'ordenació assimilada
Article 96. Volum disconforme per assimilació

Títol 2. Planificació del territori**Capítol 1. Plans d'ordenació del territori****Secció 1. Disposicions generals**

Article 97. Tipus de plans
Article 98. Planejament estructural i derivat
Article 99. Relacions entre els plans
Article 100. Ordenances municipals

Secció 2. Planejament estructural**Subsecció primera. Estratègies territorials**

Article 101. Definició
Article 102. Àmbit territorial i material
Article 103. Determinacions i recomanacions

Subsecció segona. Plans d'estructura urbana

Article 104. Definició
Article 105. Determinacions bàsiques
Article 106. Determinacions accessòries
Article 107. Assentaments urbans de nova extensió
Article 108. Àrees urbanes susceptibles de reforma

Subsecció tercera. Normes de planejament urbanístic

Article 109. Definició, tipus i determinacions

Secció 3. Planejament derivat

Article 110. Plans directors d'actuació territorial
Article 111. Plans de nova extensió urbana
Article 112. Plans urbanístics d'actuació local
Article 113. Objecte dels plans urbanístics d'actuació local
Article 114. Plans d'infraestructures urbanístiques

Capítol 2. Documents dels plans

Article 115. Disposició general
Article 116. Memòria
Article 117. Sostenibilitat i viabilitat econòmica
Article 118. Normes i annexos normatius
Article 119. Plànols
Article 120. Catàlegs

Capítol 3. Competències per a elaborar, tramitar i aprovar els plans

Article 121. Acord o resolució d'iniciació del procediment
Article 122. Aprovació de les estratègies territorials
Article 123. Aprovació dels plans directors d'actuació territorial i de les normes de planejament urbanístic
Article 124. Aprovació dels plans d'estructura urbana i dels plans de nova extensió urbana
Article 125. Aprovació dels plans urbanístics d'actuació local
Article 126. Aprovació de determinats plans plurimunicipals
Article 127. Aprovació dels plans d'infraestructures urbanístiques

Capítol 4. Procediment d'aprovació dels plans**Secció 1. Disposicions generals**

Article 128. Procediment específic
Article 129. Iniciativa pública i privada
Article 130. Resolució de discrepàncies sobre l'avaluació ambiental estratègica

Secció 2. Procediment d'iniciativa pública

Article 131. Iniciació del procediment
Article 132. Suspensió potestativa de l'execució de plans
Article 133. Concertació

Article 134. Informes i avaluació ambiental
Article 135. Elaboració i aprovació de la proposta inicial de pla
Article 136. Informació pública i consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades
Article 137. Informe de l'òrgan territorial i declaració ambiental estratègica
Article 138. Terminis per a presentar la proposta del pla aprovada provisionalment i per a aprovar definitivament el pla
Article 139. Aprovació definitiva
Article 140. Procediment especial per a l'aprovació urgent de normes de planejament urbanístic

Secció 3. Procediment d'iniciativa privada

Article 141. Iniciació del procediment
Article 142. Tràmits

Capítol 5. Publicitat, vigència, modificació i revisió dels plans

Article 143. Publicitat
Article 144. Entrada en vigor
Article 145. Vigència
Article 146. Caràcter públic dels plans
Article 147. Actualització de les memòries social i econòmica dels plans d'estructura urbana
Article 148. Modificació dels plans
Article 149. Modificació dels sistemes urbanístics
Article 150. Modificacions sobre habitatges de protecció pública
Article 151. Textos refosos i consolidats
Article 152. Revisió dels plans
Article 153. Supòsits de requeriment i d'autorització previs a la modificació o la revisió del planejament local
Article 154. Indemnització per alteració del planejament

Títol 3. Gestió urbanística dels plans

Article 155. Objecte

Capítol 1. Execució aïllada dels sistemes urbanístics

Article 156. Supòsits
Article 157. Obtenció dels terrenys i formulació del projecte tècnic d'obres
Article 158. Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanes

Capítol 2. Execució de les actuacions urbanes

Secció 1. Disposicions generals

Article 159. Procés d'execució de les actuacions urbanes
Article 160. Promotora
Article 161. Administració actuant
Article 162. Entitats urbanístiques col·laboradores
Article 163. Gestora urbanística
Article 164. Financera
Article 165. Projectista
Article 166. Constructora
Article 167. Direcció facultativa
Article 168. Polígon d'actuació urbana
Article 169. Àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica d'interès intermunicipal
Article 170. Instruments de gestió

Secció 2. Gestió de promoció pública i privada

Subsecció primera. Promoció pública

Article 171. Iniciativa
Article 172. Disposició dels terrenys

Subsecció segona. Promoció privada

Article 173. Iniciativa
Article 174. Persones propietàries no participants
Article 175. Disposició dels terrenys
Article 176. Contractació d'agents

Secció 3. Entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció primera. Disposicions generals

Article 177. Composició, funcions i funcionament
Article 178. Acords

Subsecció segona. Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució obligatòria

Article 179. Actuacions urbanes de promoció privada
Article 180. Constitució

Subsecció tercera. Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució voluntària

Article 181. Actuacions urbanes de promoció pública

Article 182. Conservació de les obres d'urbanització

Secció 4. Transformació física dels terrenys i les construccions

Article 183. Procés d'urbanització

Article 184. Projecte d'urbanització

Article 185. Projecte de rehabilitació

Article 186. Execució per fases

Article 187. Garantia relativa a l'execució de les obres projectades

Article 188. Inici i desenvolupament de les obres

Article 189. Recepció preliminar i definitiva de les obres

Article 190. Garantia de les obres recepcionades i responsabilitat per vicis ocults

Secció 5. Procés de distribució urbanística

Article 191. Definició i durada

Article 192. Participants en el procés de distribució urbanística

Article 193. Projecte de distribució urbanística

Article 194. Efectes de l'aprovació de determinats projectes de distribució urbanística i la seva inscripció en el Registre de la Propietat

Article 195. Formació de les parcel·les resultants d'una nova divisió de terrenys

Article 196. Adjudicatàries de finques resultants

Article 197. Valoració de les parcel·les resultants i criteris per a adjudicar-les als participants

Article 198. Quotes urbanístiques

Article 199. Particularitats de les actuacions de rehabilitació edificatòria

Capítol 3. Execució de les actuacions de desurbanització

Article 200. Actuacions de desurbanització

Article 201. Administració actuant

Article 202. Instruments de gestió

Article 203. Adjudicació de les noves finques i altres operacions jurídiques

Article 204. Efectes de l'aprovació dels projectes de redistribució de parcel·les.

Capítol 4. Expropiació forçosa per raons urbanístiques i ocupació directa

Article 205. Supòsits legitimadors de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques

Article 206. Administració expropiant i persones beneficiàries

Article 207. Declaracions d'utilitat pública o interès social i de necessitat d'ocupar els béns i adquirir els drets

Article 208. Procediment d'expropiació

Article 209. Projecte de taxació conjunta

Article 210. Alliberament de l'expropiació forçosa

Article 211. Expropiació a sol·licitud d'una persona interessada

Article 212. Advertiment previ i sol·licitud de l'expropiació

Article 213. Admissió a tràmit, determinació del preu just i pagament

Article 214. Suspensió dels procediments d'expropiació a sol·licitud de persona interessada

Article 215. Ocupació directa

Títol 4. Política pública de sòl

Article 216. Objecte de la política pública de sòl

Article 217. Patrimoni públic de sòl i d'habitatge

Article 218. Béns i drets

Article 219. Règim jurídic

Article 220. Finalitats

Article 221. Principis

Article 222. Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge

Article 223. Dret legal de tanteig

Article 224. Inscripció i exercici del dret de tanteig

Article 225. Inventari patrimonial

Article 226. Aprofitament, utilització i explotació

Article 227. Manteniment de la titularitat pública dels terrenys patrimonials

Article 228. Alienació

Article 229. Dret de superfície

Article 230. Vinculació de la transmissió

Article 231. Incompliment de les obligacions derivades de la transmissió

Títol 5. Protecció de la legalitat urbanística

Article 232. Definició

Capítol 1. Llicència i comunicació urbanístiques

Secció 1. Disposicions generals

Article 233. Conceptes

Article 234. Actes subjectes a llicència urbanística

Article 235. Actes subjectes a comunicació urbanística

Article 236. Particularitats dels règims de llicència i comunicació urbanístiques

Article 237. Actes promoguts per les administracions públiques
Article 238. Règim jurídic de les llicències i les comunicacions
Article 239. Terminis per a l'execució dels actes autoritzats o comunicats
Article 240. Caducitat de les llicències i les comunicacions

Secció 2. Autorització prèvia en els espais oberts

Article 241. Projecte d'actuació específica
Article 242. Projectes d'actuació específica per a implantar infraestructures del sistema de serveis tècnics
Article 243. Informe d' idoneïtat previ a la presentació d'un projecte
Article 244. Documentació i tràmits per a aprovar un projecte
Article 245. Aprovació i vigència d'un projecte

Capítol 2. Inspecció urbanística

Article 246. Competència
Article 247. Facultats
Article 248. Col·laboració de les administracions amb la inspecció urbanística
Article 249. Valor probatori de les actes i els informes d'inspecció

Capítol 3. Ordres urbanístiques

Article 250. Definició

Secció 1. Obligació de conservar el sòl i les obres i estat ruïnós dels immobles

Article 251. Competència
Article 252. Obres de conservació i millora i estat ruïnós dels immobles
Article 253. Ruïna econòmica i urbanística dels immobles
Article 254. Actes de conservació i protecció urgents

Secció 2. Obligacions d'executar les actuacions d'urbanització, les obres d'edificació dels solars i les actuacions de desurbanització

Article 255. Obligació d'executar les actuacions d'urbanització de promoció privada
Article 256. Obligació d'edificar els solars
Article 257. Obligació d'executar les actuacions de desurbanització

Secció 3. Obligació de restaurar

Article 258. Restauració per actes il·lícits
Article 259. Prescripció de l'acció administrativa de restauració
Article 260. Persones obligades
Article 261. Competència
Article 262. Revisió dels títols administratius habilitadors nuls o anul·lables
Article 263. Suspensió d'actes en curs d'execució no emparats en títol administratiu o comunicació urbanística
Article 264. Requeriments de legalització
Article 265. Resolució

Secció 4. Executivitat i execució forçosa

Article 266. Executivitat
Article 267. Execució forçosa
Article 268. Multa coercitiva
Article 269. Expropiació, venda i substitució forçoses

Capítol 4. Règim sancionador

Article 270. Infraccions urbanístiques
Article 271. Infraccions urbanístiques molt greus
Article 272. Infraccions urbanístiques greus
Article 273. Infraccions urbanístiques lleus
Article 274. Prescripció de les infraccions
Article 275. Concurrencia d'infraccions
Article 276. Persones responsables
Article 277. Circumstàncies que modulen la responsabilitat
Article 278. Sancions
Article 279. Reducció de les multes
Article 280. Increment de les multes per benefici econòmic superior
Article 281. Prescripció de les sancions
Article 282. Competències

Disposicions addicionals

Primera. Situacions bàsiques de sòl
Segona. Càmpings en zones de risc d'inundabilitat
Tercera. Urbanitzacions amb déficits urbanístics
Quarta. Registre urbanístic de Catalunya
Cinquena. Mapa urbanístic de Catalunya
Sisena. Planejament d'ordenació del territori i legislació sectorial
Setena. Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial
Vuitena. Incorporació de la perspectiva de gènere
Novena. Règims especials de competències
Desena. Remissions a la legislació en matèria d'ordenació territorial i d'urbanisme

Onzena. Informe previ sobre la idoneïtat de les sol·licituds de llicències i les comunicacions urbanístiques
Dotzena. Densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública
Tretzena. Municipis rurals
Catorzena. Avaluació ambiental dels plans d'ordenació del territori
Quinzena. Plans directors d'actuacions territorials d'execució directa

Disposicions transitòries

Primera. Disposicions aplicables fins al desplegament reglamentari d'aquesta Llei
Segona. Procediments en tramitació
Tercera. Plans d'ordenació urbanística municipal en tramitació o pendents, a efectes executius, d'elaborar un text refós
Quarta. Planejament no adaptat
Cinquena. Plans territorials i instruments en matèria de paisatge no adaptats
Sisena. Planejament urbanístic general no adaptat i règim urbanístic del sòl nourbanitzable i urbanitzable no delimitat
Setena. Revisió del planejament urbanístic general no adaptat
Vuitena. Modificacions del planejament urbanístic general no adaptat
Novena. Desenvolupament del planejament urbanístic general municipal no adaptat
Desena. Gestió urbanística del planejament no adaptat
Onzena. Allotjament dotacional privat en el planejament no adaptat
Dotzena. Patrimoni públic de sòl i d'habitatge
Tretzena. Protecció de la legalitat urbanística vulnerada
Catorzena. Edificacions implantades legalment en els espais oberts
Quinzena. Repartiment dels ingressos en una àrea d'activitat econòmica intermunicipal

Disposició derogatòria

Disposicions finals

Primera. Modificació de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona
Segona. Modificació de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya
Tercera. Modificació de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals
Quarta. Autoritzacions al conseller o consellera per a dictar ordres
Cinquena. Desplegament reglamentari
Sisena. Entrada en vigor

Avantprojecte de llei de territori.

Preàmbul

I

Les crisis que han sacsejat l'economia en les darreres dècades han afectat el nostre territori i han deteriorat la qualitat de vida d'una part important de la població. Els esdeveniments han revelat que el model de desenvolupament econòmic anterior a aquestes crisis, fonamentat en bona part en la compravenda immobiliària, és extremadament vulnerable. L'aparença de benestar econòmic, creada pel tràfic immobiliari intens que s'estava produint, no es corresponia amb la realitat del deute enorme que les famílies i les empreses havien de suportar per adquirir la propietat immobiliària i del nostre sector financer per a facilitar-ne l'adquisició.

Amb vista a remuntar la situació social i econòmica relacionada directament amb les necessitats de la població en matèria d'accés a un habitatge digne i adequat, al desenvolupament d'una activitat productiva remunerada o als serveis públics que precisa, aquesta Llei és el resultat d'una reflexió general i crítica sobre la legislació que més el condiona. Això és de la legislació en matèria d'ordenació del territori i el paisatge i d'urbanisme, competències sobre les quals els apartats 1 i 5 de l'article 149 de l'Estatut d'autonomia n'atribueixen l'exclusivitat a la Generalitat.

No es tracta d'una reforma simple sinó de gran calat perquè no es tornin a reproduir les condicions que van agreujar els efectes de la crisi econòmica que encara perduren, amb la consciència clara que la bona marxa del sector immobiliari és tributària de la bona marxa de l'economia productiva, la que aporta valor afegit amb la creació i subministrament de productes i serveis, i no a la inversa.

La Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 12 de juliol, conjuntament amb altres disposicions legals amb les quals hi ha una connexió íntima, configuren un cos legislatiu dispers en matèries estretament relacionades entre si. Aquesta dispersió normativa, a la que cal afegir el decalatge temporal en la seva producció, ha estat un factor generador de diferències reguladores injustificades que s'harmonitzen a través del text unitari d'aquesta Llei.

En aquest sentit, l'objecte de la Llei és l'ordenació del territori, entesa com a categoria jurídica àmplia integradora de les competències estatutàries esmentades, a la cerca d'un model d'utilització del sòl sostenible, eficient i competitiu, que tingui en compte la diversitat de territoris. En aquesta línia, la Llei de territori vol abandonar la regulació generalista, uniforme i descontextualitzada de la Llei d'urbanisme derogada per a donar una resposta adequada a la diversitat territorial, d'actuacions i de conjuntures amb nous instruments jurídics.

La nova llei defuig la regulació exhaustiva de la matèria que tracta per a concentrar-se en els aspectes essencials que en configuren l'estructura, amb la voluntat de superar l'accentuada inestabilitat que en els darrers anys ha tingut l'ordenament urbanístic, sotmès a canvis constants, i que ha conformat un panorama legislatiu molt complex pels operadors urbanístics sense dotar-los, en canvi, dels instruments necessaris per fer front als reptes i les necessitats actuals i de futur.

Amb aquest enfocament legal, cenyit a l'establiment dels pilars bàsics del nou model, s'aconsegueix un articulat de proporcions adequades amb vista a facilitar la compressió de la Llei i assegurar l'estabilitat legislativa que es necessita, en diferir la resta d'aspectes, més de detall, al normal desplegament reglamentari de la Llei. Com sigui que això comporta un canvi significatiu respecte de la tradició normativa en matèria urbanística, caracteritzada per la formulació de lleis reglamentistes, per facilitar-ne el traspàs es preveu que, mentre no s'efectuï el desplegament reglamentari que es precisa, es continuï aplicant transitòriament el Text refós de la Llei d'urbanisme derogat en tot allò que sigui més detallat i no s'hi oposi, no la contradigui o no hi resulti compatible.

La Llei de territori, doncs, neix amb la voluntat de conformar un marc normatiu integral, estratègic i estable. S'estructura en dos-cents vuitanta dos articles repartits en sis títols, un de preliminar, setze disposicions addicionals, quinze disposicions transitòries, una disposició derogatòria i sis disposicions finals.

II

El títol preliminar delimita l'objecte de la Llei de territori, enuncia els principis que la informen i estableix les directrius per a la planificació en la matèria.

El capítol 1, dedicat als principis de l'ordenació del territori, a més de recollir els que havien estat significats per la legislació precedent, regula altres principis que, tot i la seva transversalitat respecte d'altres matèries i la seva regulació sectorial, escau destacar-ne l'aplicació en matèria d'ordenació del territori.

Com a manifestacions dels principis de publicitat i transparència i per a facilitar l'accés a la informació pública per mitjans telemàtics, es regulen el Registre Urbanístic de Catalunya i el Mapa Urbanístic de Catalunya. Quan sigui operatiu el Registre Urbanístic de Catalunya, s'hi integraran els registres de planejament urbanístic i d'entitats urbanístiques col·laboradores vigents fins aleshores. Amb aquest nou registre s'amplia significativament el volum de la informació mínima que es posarà a disposició de la ciutadania i, d'altra banda, la inscripció dels instruments de gestió urbanística dels plans i dels convenis urbanístics esdevindrà requisit per a la seva eficàcia. Per la seva banda, el Mapa Urbanístic de Catalunya es constitueix en un instrument de visualització dels plànols d'ordenació sintètics que els plans d'ordenació del territori han de contenir, a partir de la seva inscripció en el Registre Urbanístic de Catalunya i mentre siguin vigents.

El principi de govern obert té també la seva expressió en la nova llei per a incidir en la necessitat de fomentar la

participació ciutadana en els processos de formació dels instruments urbanístics, mitjançant la inclusió de mecanismes de participació que afavoreixin l'intercanvi d'arguments entre la ciutadania, així com per a regular les particularitats de la participació ciutadana en aquests processos.

Emmarcat en el principi de bon govern, es regula el règim d'incompatibilitats, el deure d'abstenció i el conflicte d'interessos, tant respecte de les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques, com respecte dels professionals que subscriguin amb les administracions un contracte de servei o d'altres particulars que siguin membres d'òrgans administratius col·legiats competents en matèria d'ordenació del territori.

Per últim, la Llei incorpora el principi de governança per promoure una nova manera d'actuar de les administracions competents en matèria d'ordenació del territori, basada a cercar la concertació entre elles de les polítiques públiques mitjançant mecanismes de col·laboració, cooperació i interacció, i la implicació dels agents socials i econòmics per tal d'assolir una gestió eficaç i efectiva dels plans i de les decisions sobre el paisatge.

El capítol 2, dedicat a les directrius per a la planificació del territori, recopila el seguit de normes que guien l'elaboració dels plans d'ordenació del territori per tal de bastir models d'utilització del sòl sostenibles, amb la voluntat de garantir una major integració de les variables ambiental, social i econòmica en aquesta planificació.

Del conjunt de directrius, destaquen diverses nocions generals, com ara la preservació dels valors intrínsecs als espais oberts davant el consum d'aquests espais per a destinar-los a noves extensions urbanes; o la prioritització de la reforma dels assentaments urbans i de la rehabilitació dels edificis existents sobre la nova extensió urbana, que constitueix un dels eixos vertebradors de la nova llei. També destaquen la prioritització de la nova extensió urbana compacta i contínua sobre la dispersa; la millora de l'eficiència i l'estalvi energètics en la rehabilitació dels edificis; i l'autosuficiència energètica i l'ús d'energies renovables en les noves extensions urbanes.

Altres directrius a destacar són la supeditació de l'ús d'habitatge a l'efectivitat del dret a un habitatge digne; o l'aposta per una planificació flexible dels assentaments urbans, tant des del punt de vista de les condicions d'edificació de les parcel·les a què se subjecten els projectes constructius com des del punt de vista dels usos, per tal que puguin emparar iniciatives diverses i conferir major estabilitat a la planificació. En aquest sentit, la Llei insisteix en la barreja d'usos com a indicador general de qualitat del medi urbà, llevat que concretes raons d'ordenació del territori justifiquin la necessitat de delimitar àrees urbanes especialitzades en usos determinats. Quan aquestes àrees facin referència a activitats econòmiques, el planejament d'ordenació del territori ha de concentrar-les en sectors d'interès intermunicipal, per a evitar-ne la implantació fraccionada i dispersa en els municipis de l'entorn d'influència i, per tant, poc eficient i sostenible.

III

El títol 1, dedicat al règim urbanístic del sòl, s'estructura en tres capítols. El capítol 1 conté les disposicions generals, la primera d'elles referida al contingut del dret de propietat del sòl que serveix per a contextualitzar la matèria. Les disposicions generals següents fan referència a les tècniques típicament urbanístiques que han permès establir les diferents categories dels terrenys i el règim de drets i obligacions de les persones propietàries inherents a cada una d'elles.

La Llei defineix les tècniques de la classificació i la qualificació dels terrenys que estan a disposició de tots els instruments de planificació del territori. Respecte de la divisió dels terrenys per classes, la Llei conté una classificació diferent de la que ha estat tradicional. No es tracta d'un canvi simple de terminologia, sinó d'una autèntica declaració d'intencions que ha de comportar un canvi estratègic en la utilització del sòl i en el desenvolupament urbà.

Es regulen dues classes de sòl, la d'espais oberts i la d'assentaments urbans. La primera és hereva en part del sòl no urbanitzable i la segona del sòl urbà. L'equivalent al sòl urbanitzable desapareix com a classe diferenciada per a remarcar el caràcter contingent que hauria d'haver tingut respecte del sòl urbà.

Amb relació a la classe d'espais oberts, cal destacar que la Llei abandona l'anterior denominació, limitada a negar les possibilitats de ser urbanitzats, amb la intenció de destacar les funcions i els serveis essencials que desenvolupen aquests espais en el territori. Raó per la qual resten exclosos dels processos d'urbanització, ja sigui de manera permanent per estar especialment protegits, ja sigui mentre no es revisi el model urbà proposat o no s'acrediti la necessitat immediata d'una nova extensió urbana. En aquest sentit, els terrenys que es podien haver classificat com a urbanitzables no delimitats d'acord amb la legislació anterior, ara els correspon la classe d'espais oberts. Dins d'aquesta classe de sòl es distingeixen tres categories en funció de l'interès que motiva la classificació, territorial o local, i, en absència d'un interès específic o de circumstàncies que requereixin classificar els terrenys com assentament urbà, espais oberts comuns.

La classe d'assentaments urbans fa referència tant als terrenys integrats en el teixit urbà existent com als que hi són en procés d'integració en el si d'una actuació urbanitzadora. Així, els terrenys que es podien classificar com a sòl urbanitzable delimitat d'acord amb la legislació anterior, la classe que ara els podria correspondre és la d'assentament urbà. Per això es distingeixen dues categories d'assentaments, els reglats, que es corresponen amb el concepte tradicional del sòl urbà consolidat per la urbanització, i els discrecionals, que comprèn diversos supòsits de futura integració en el teixit urbà, que responen a una decisió lliure i conscient de l'Administració competent en els termes que preveu aquesta Llei. Dins d'aquesta categoria, es diferencien dues categories inferiors, els assentaments urbans de nova extensió i els de compleció.

Els assentaments urbans de nova extensió, que en principi es podrien considerar equivalents al sòl urbanitzable delimitat, tenen diferències notables respecte d'aquesta classe de sòl. A diferència de la legislació anterior i com a manifestació de la directriu de prioritzar el reciclatge de les ciutats enfront de les noves extensions urbanes, s'estableixen condicions que restringeixen la potestat per a fer-ne ús, tant d'ordre temporal i d'ubicació com de

prelació respecte d'altres actuacions d'urbanització, de la presència de solars vacants o de l'estat dels edificis existents, que obliguen a fer un esforç justificatiu acurat. Simultàniament, també s'estableixen les condicions que imposen el canvi *ope legis* de la classificació dels terrenys afectats a la categoria d'espais oberts comuns, amb el missatge clar que els assentaments urbans de nova extensió és una categoria de sòl transitòria, habilitada per a satisfer concretes necessitats de la població en un horitzó temporal no superior a sis anys i, per tant, que ha d'esdevenir un assentament urbà reglat sense dilacions. Si això no succeeix el sòl ha de retornar a la situació d'origen de forma automàtica segons les circumstàncies.

La classificació d'uns terrenys com a assentament urbà de compleció també respon a una decisió discrecional de l'Administració competent, tot i que limitada per les condicions legals requerides per a poder fer-ne ús. Dins d'aquesta categoria se situen aquells terrenys que, prescindint de les circumstàncies que han originat la situació, presenten un grau important de consolidació per l'edificació sense disposar dels serveis urbanístics exigits per a haver-los de classificar com a assentament urbà, però que l'Administració competent considera adequat que s'integrin en el teixit urbà mitjançant l'actuació urbanitzadora corresponent. També se situen en aquesta categoria els terrenys afectats per petites extensions urbanes, que no tenen prou entitat per a constituir un assentament urbà de nova extensió però que són més que suficients per a satisfer les necessitats limitades associades a determinats nuclis de població; així com els terrenys afectats per la regularització puntual de la franja perimetral d'un nucli de població.

El capítol 2 es refereix a l'aprofitament públic de sòl i, per tant, a les determinacions dels plans d'ordenació del territori que vinculen la destinació dels terrenys a l'ús públic atribuït als sistemes urbanístics. La Llei abandona la tradicional classificació d'aquests sistemes entre generals i locals per establir-ne una de nova més elaborada i amb un ús instrumental diferent. No es tracta de classificar els sistemes pel seu nivell de servei sense cap més consideració, sinó que cal diferenciar entre sistemes urbanístics en funció de l'àmbit d'interès territorial o local i, pel nivell de servei d'aquests darrers, entre plurimunicipals, municipals i de barri. És fàcilment deduïble que l'àmbit dels sistemes urbanístics territorials ultrapassa el del món local i, d'altra banda, que l'àmbit d'interès local no perd aquest caràcter pel simple fet que l'àmbit territorial del servei que prestin ultrapassi els límits administratius d'un municipi. En aquest sentit els sistemes urbanístics locals de la legislació anterior no es corresponen amb els sistemes urbanístics d'interès local, sinó només amb els de barri.

Es manté la tipologia dels sistemes urbanístics, referida als sistemes de comunicacions, d'espais lliures i d'equipament comunitari, els quals es poden implantar en qualsevol classe de sòl. Respecte d'aquest darrer tipus de sistema, hi ha certes novetats qualitatives que cal tenir ben presents. Els centres de titularitat particular, encara que estiguin destinats a prestar serveis d'interès públic o social, resten exclosos del concepte de sistema urbanístic i, per tant, de l'aprofitament públic del sòl, per a integrar el concepte de dotació privada com a una forma més de destinar el sòl a un aprofitament privat. D'altra banda els habitatges dotacionals públics deixen de conceptualitzar-se com a un tipus diferenciat de sistema urbanístic i s'integren en el sistema d'equipament comunitari.

Seguidament als sistemes urbanístics es defineixen els sistemes afectes al domini públic natural, que comparteixen amb els urbanístics l'aprofitament públic que els correspon. Són els sistemes relatius als dominis públics marítimoterrestre i hidràulic.

Al capítol 3, per contrast amb el capítol precedent, es regula l'aprofitament privat del sòl. Encapçala el capítol la disposició relativa als criteris per a la divisió dels terrenys segons cada classe de sòl, a la que segueixen les tres seccions en què s'estructura.

La secció 1 es destina al règim de drets i deures de les persones propietàries de terrenys en els espais oberts i es divideix en dues subseccions. A la subsecció primera, relativa a les disposicions generals, s'estableix el conjunt de drets i deures que els correspon, fonamentalment a partir de la utilització del sòl de conformitat amb la seva naturalesa rústica, però sense perdre de vista la possibilitat de donar-li excepcionalment una altra utilitat específicament admesa. La reutilització preferent de les edificacions existents i la custòdia de les finques afectades destaquen com a condicions obligades a l'hora d'autoritzar usos i obres en els espais oberts i, com a deure general en aquests espais, destaca el de reposició dels terrenys al seu estat original quan les construccions esdevinguin en desús, sempre que no tinguin la consideració d'edificacions rurals de rehabilitació incentivada ni formin part d'un veïnat rural tradicional.

La subsecció segona, relativa a les actuacions específiques, regula àmpliament aquesta utilitat que no és pròpiament rústica, però que pot ser d'interès públic o social, pot contribuir a l'ordenació i el desenvolupament rurals o hagi d'emplaçar-se en el medi rural. Com a actuació específica, es reconeix l'existència i es regulen per primera vegada els veïnats rurals tradicionals. Són nuclis de població identificats pel planejament territorial, que no disposen dels serveis urbanístics propis dels assentaments urbans i que, per a conservar la seva entitat, tampoc no n'han de disposar. Un altre tipus d'actuació específica que es regula és la que afecta les edificacions rurals denominades de recuperació incentivada que, respecte dels antecedents d'edificacions rurals catalogades de la legislació anterior, introdueix la possibilitat de destinar-les, mitjançant un tràmit qualificat, a altres usos dels legalment regulats, sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Clou la subsecció segona la regulació per primera vegada de les prestacions patrimonials que els propietaris dels espais oberts han de satisfer amb relació a determinades actuacions específiques. Els ingressos que se'n deriven són afectats a finançar mesures de protecció de la legalitat urbanística i de restauració paisatgística en espais oberts per part de la Generalitat.

La secció 2, relativa al règim urbanístic del sòl en els assentaments urbans, es divideix en quatre subseccions. La primera, dedicada a l'aprofitament urbanístic, defineix el seu contingut i situa les dotacions privades en la dinàmica pròpia d'aquest aprofitament, delimitat sempre per la funció social atribuïda al dret de propietat dels particulars. Tot seguit defineix el concepte de solar i el dret i deure d'edificar-los com a element fonamental del

règim urbanístic en aquesta classe de sòl, al que s'afegeix el dret i, de vegades, deure de participar en les actuacions urbanístiques a què es dediquen les subseccions següents.

A la subsecció segona es defineixen les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, orientades a la conservació dels edificis existents en els assentaments urbans reglats, formin part o no d'altres actuacions urbanístiques en aquesta categoria de sòl, aïlladament o en àmbits d'actuació conjunta. Paral·lelament es regulen les obligacions dels propietaris afectats.

Les actuacions d'urbanització es regulen a la subsecció tercera d'acord amb la voluntat d'establir règims diferenciats que atenguin les característiques de les diverses d'actuacions i facilitin el compliment dels objectius que pretenen assolir. Es defineixen i s'identifiquen els tipus següents: de reforma urbana, de nova extensió urbana i de completació urbana. Es diferencien per l'objecte específic de cadascuna d'elles, relacionat directament amb la categoria de l'assentament urbà a què fan referència.

Respecte a les esmentades actuacions, s'estableixen els deures que corresponen en general als propietaris afectats, amb especial desplegament dels referits a les despeses d'urbanització que donen el nom a les actuacions, i a les cessions de sòl destinat a sistemes urbanístics o amb aprofitament urbanístic.

Pel que fa al sòl destinat als sistemes urbanístics, el planejament d'ordenació del territori ha de reservar el que es precisi per aquesta destinació atenent les característiques de l'actuació, amb subjecció, quan es tracti d'implantar l'ús d'habitatge o usos diferents de l'industrial en actuacions de nova extensió urbana, als estàndards de reserva mínima que estableix la nova llei per a garantir la qualitat de vida de la població.

En relació amb les cessions de sòl amb aprofitament, en el cas de les actuacions de reforma urbana, es dona flexibilitat al planejament urbanístic per a determinar-les dintre d'uns marges establerts segons el tipus d'actuació, amb la voluntat de no condicionar cegament des de la llei el necessari reciclatge urbà. Pel que fa a les actuacions d'urbanització amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, la Llei determina que la cessió de sòl amb aprofitament recaigui en part sobre sòls destinats a la reserva esmentada i que aquesta obligatòriament es destini a habitatges de lloguer. Pel que fa a la resta de sòls de cessió obligatòria que no formin part d'aquesta reserva, es determina que s'integrin en el patrimoni públic de sòl amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges, amb possibilitat de substituir aquesta cessió pel seu equivalent en sostre construït o en metàl·lic per tal de destinar-lo a la mateixa finalitat. D'altra banda, en relació amb les reserves esmentades, es permet que els municipis puguin establir una tipologia de preu assequible, diferent de les previstes a la legislació sobre habitatge, amb subjecció, però, al règim comú regulat en aquesta legislació i sense que puguin superar el preu taxat que aquesta determini. Amb totes aquestes mesures la Llei pretén contribuir a fer efectiu el dret a l'habitatge dels diferents segments de la població tenint present no sols la generació actual sinó també les futures, que d'aquesta manera tindran a la seva disposició un estoc d'habitatges de titularitat pública per a llogar a preus raonables segons les seves possibilitats econòmiques.

A la subsecció quarta es defineixen les actuacions compensatòries i les de reequilibri dotacional. Ambdues fan referència a l'atribució singular d'aprofitament urbanístic en els assentaments urbans reglats no subjectes a actuacions de reforma urbana. En les primeres, el major o menor aprofitament atribuït a uns terrenys es compensa amb el menor o major aprofitament que s'atribueix a uns altres terrenys situats en el mateix solar, en solars confrontants o en solars d'una mateixa zona urbanística. En les segones, del que es tracta és d'obtenir majors reserves de dotacions públiques en proporció al aprofitament més gran assignat a una parcel·la quan no formi part d'una actuació compensatòria. Es defineix el que s'ha d'entendre per increment singular de l'aprofitament per referència a les determinacions ordinàries que el regulen en la zona urbanística que pertoca, i s'estableix la justificació que requereixen i les altres condicions exigibles. Conseqüentment es regulen els deures de les persones propietàries afectades.

IV

El títol 2 regula la planificació del territori. Al capítol 1 es defineixen els tipus de plans d'ordenació que la integren i les funcions respectives. S'estableix una doble classificació dels plans. Es diferencia entre el planejament territorial i el local i, d'altra banda, entre el planejament estructural i el derivat. S'estableix la vinculació del planejament local al territorial i la del planejament derivat a l'estructural. Aquesta darrera vinculació amb matisos, ja que determinat planejament derivat pot complementar el planejament estructural.

La nova tipologia de plans, respecte de l'anterior, està orientada a dotar de major flexibilitat tant el planejament territorial com el local. A la legislació anterior es regulaven tres tipus de plans territorials. En el moment present, però, en què tot el territori està ordenat a escala de planejament territorial parcial i es compta amb experiència respecte a les anteriors figures d'ordenació territorial, es considera convenient refondre en una de sola les seves potencialitats estructurals del territori sota la denominació d'estratègies territorials. La Llei no condiciona els àmbits espacial i material d'aquesta figura, poden abastar tot el territori o una part, i referir-se a una o diverses matèries. Això no obstant, la Llei obliga que es disposi d'estratègies territorials perquè tot el territori mantingui una base de planificació territorial que estableixi els criteris generals de desenvolupament dels assentaments urbans, de preservació dels espais oberts i d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics. També és obligada l'aprovació d'estratègies territorials per delimitar les unitats de paisatge i per establir les normes d'aplicació als espais oberts tenint en compte les característiques homogènies de cada unitat de paisatge. D'altra banda, aquesta nova figura de les estratègies territorials també assumeix funcions que, en part, complien els plans directors urbanístics; aquelles que tenen una marcada component estratègica i estructuradora del territori. La Llei identifica i defineix els tipus de determinacions que poden establir les estratègies territorials, són les normes i les directrius en forma articulada, i les recomanacions.

Pel que fa a les altres funcions dels plans directors urbanístics, directament orientades a l'execució de les actuacions que regulen, les assumeixen els plans directors d'actuació territorial, figura de planejament territorial

derivat que serveix per a desenvolupar les actuacions d'interès territorial previstes en les estratègies territorials o per a complementar-les en relació amb infraestructures relatives als sistemes urbanístics territorials que no hi siguin previstes.

A escala local, la figura que defineix el model urbà d'un municipi o d'una pluralitat de municipis és el pla d'estructura urbana, que té per objecte fonamental establir les determinacions bàsiques definides per la Llei i que vinculen el planejament local derivat. La resta de determinacions contingudes en el pla, i que s'han de diferenciar de les bàsiques amb claredat, no vinculen el planejament local derivat. Es persegueix trencar amb la rigidesa dels plans d'ordenació urbanística municipal que ha provocat la tramitació de contínues modificacions per adaptar-los a unes necessitats cada vegada més canviants. Aquesta flexibilitat dels plans d'estructura urbana comporta el canvi de model del planejament local, molt més operatiu, però molt més exigent per als professionals que els redactin i per a les administracions competents per a tramitar-los i aprovar-los.

Amb la decidida voluntat de contextualitzar l'ordenació de la ciutat en el territori, la Llei aposta per la planificació supramunicipal del territori, d'una banda, establint l'obligada elaboració de plans d'estructura urbana plurimunicipals en els àmbits que determinin les estratègies territorials i, de l'altra, incentivant l'elaboració voluntària d'aquest tipus de plans establint-ne un contingut més acotat i reconeixent als municipis així ordenats competències determinades per a l'aprovació definitiva del planejament local derivat.

L'altra figura de planejament local estructural són les normes de planejament urbanístic que supleixen els plans d'estructura urbana en tot o en part. Poden ser amb caràcter urgent i provisional o amb caràcter permanent en supòsits diferents. Cal destacar que les normes de caràcter permanent constitueixen l'instrument idoni per establir l'estructura urbana dels municipis de fins a mil habitants, llevat que el municipi opti per regir-se per un pla d'estructura urbana o hagi d'estar ordenat per un pla d'estructura urbana plurimunicipal per disposició d'una estratègia territorial. Les normes de planejament urbanístic no poden classificar sols com assentament urbà de nova extensió i vinculen els plans urbanístics d'actuació local.

Respecte del planejament local derivat, es regulen tres figures diferents: els plans de nova extensió urbana, els plans urbanístics d'actuació local i els plans urbanístics d'infraestructures locals. Els primers tenen un caràcter complementari amb relació als plans d'estructura urbana exclusivament i tenen per objecte específic classificar com a assentament urbà de nova extensió terrenys que en el pla esmentat són classificats com a espais oberts comuns. Amb aquesta finalitat, se subjecten a les mateixes condicions que regulen aquests tipus d'assentaments en els plans d'estructura urbana.

Els plans urbanístics d'actuació local assumeixen les funcions que amb anterioritat complien els plans parcials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics. Es tracta de l'instrument d'ordenació que estableix la nova Llei per desenvolupar en detall l'estructura urbana municipal en relació amb un o diversos objectius, per a tot el terme municipal o per a una part. Mitjançant els plans urbanístics d'actuació local s'estableix l'ordenació detallada de les diverses actuacions urbanístiques per a la seva execució immediata.

Els plans urbanístics d'infraestructures locals tenen una funció complementària del planejament local estructural, amb l'objecte específic d'implantar infraestructures locals determinades que no hi siguin previstes o ampliar les ja previstes.

El capítol 2 regula amb caràcter general els documents dels plans d'ordenació del territori, el contingut i el grau de precisió dels quals ha de venir delimitat per la finalitat i la complexitat de cada pla. Cal destacar com a document auxiliar obligatori dels plans d'estructura urbana, el catàleg de solars vacants, la informació del qual és essencial per justificar les eventuais necessitats de nova extensió urbana.

El capítol 3 tracta de les competències per a elaborar, tramitar i aprovar els plans. En aquest sentit es defineixen els òrgans territorials per a identificar tots aquells òrgans de la Generalitat amb competències en la matèria. S'atribueixen les competències atenent el moment procedimental que pertoca i la figura de pla d'ordenació del territori de què es tracti. Cal destacar que en el nou model de planejament local que instaura la Llei, caracteritzat per un pla local estructural cenyit a una sèrie de determinacions bàsiques i un planejament local derivat que veu ampliat el seu contingut, les competències d'aprovació d'aquest planejament derivat s'atribueixen als municipis que tinguin una determinada grandària o que estiguin regulats per un pla d'estructura urbana plurimunicipal.

El capítol 4, relatiu al procediment d'aprovació dels plans, estableix els tràmits essencials del que és un procediment específic, en el que s'integren les exigències derivades de la legislació sobre avaluació ambiental estratègica dels plans, i deixa per al desplegament reglamentari la resta de regulació detallada. La iniciativa per a tramitar-los és pública en general, això no obstant es regulen els supòsits en què es poden tramitar a instància privada. Cal destacar que la nova Llei determina que la proposta inicial del pla s'aprovi després d'haver demanat informe als organismes sectorials afectats i estableix terminis per a la tramitació dels plans d'estructura urbana per evitar el desfasament de les seves propostes.

El capítol 5 tracta sobre la publicitat, la vigència, la modificació i la revisió dels plans aprovats definitivament. És requisit previ a la publicació oficial dels plans el dipòsit d'una còpia autèntica al Registre Urbanístic de Catalunya. Entre altres elements, la publicació oficial dels plans requereix que s'inclogui l'enllaç al Registre Urbanístic de Catalunya que en permeti la consulta telemàtica immediata i permanent dels documents que integren el pla.

Amb caràcter general, la vigència dels plans és indefinida mentre no se'n suspenguin els efectes, es modifiquin o es deroguin. Tanmateix els plans de nova extensió urbana i els plans urbanístics d'actuació local que ordenin aquestes actuacions 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.

La estabilitat més gran que la Llei persegueix en els plans d'estructura urbana porta aparellada l'obligació

d'actualitzar-ne la memòria social i l'agenda econòmica cada sis anys. Mitjançant l'actualització de l'agenda econòmica es pot modificar la iniciativa pública o privada de les actuacions de nova extensió urbana o prorrogar els terminis per executar el pla local corresponent, sense superar el termini de dotze anys des de l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana. L'actualització dels esmentats documents és requisit necessari per a elaborar i aprovar un pla de nova extensió urbana.

Respecte de la modificació dels plans, la Llei subjecta al principi de no regressió i a una tramitació qualificada aquelles modificacions que tenen per objecte l'alteració de la qualificació dels terrenys destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari, excepte que es tracti de sistemes urbanístics de barri pendents d'adquirir i es compleixin determinades condicions relatives a la suficiència dels sistemes en qüestió.

És nova també la regulació de la Llei sobre els textos refosos i consolidats, els primers amb valor jurídic i els segons només amb valor divulgatiu, amb la finalitat de facilitar el coneixement del conjunt del planejament aplicable en un determinat territori o municipi com a mesura de seguretat jurídica i de transparència.

En relació amb la revisió dels plans, la llei és exigent a l'hora d'enunciar les circumstàncies que determinen una alteració d'aquesta naturalesa en el cas dels plans d'estructura urbana, precisament per l'estabilitat que es pretén que tinguin. Per la mateixa raó, la competència per acordar l'inici del procediment de revisió d'aquests plans s'atribueix a un òrgan territorial.

V

Al títol 3 es regula la gestió urbanística dels plans d'ordenació del territori, referida a l'execució de les determinacions relatives als sistemes i les actuacions urbanístics. Aquesta és la part de la legislació en la matèria que dóna sentit a l'esforç de les administracions per a planificar el futur de les ciutats.

Després de definir l'objecte de la gestió urbanística i destinar el capítol 1 a regular l'execució aïllada dels sistemes urbanístics, al capítol 2 es regula l'execució de les actuacions urbanes.

Pel que fa a la gestió de les actuacions urbanes, sovint ha estat un camí tortuós que ha portat al fracàs de molts projectes urbanístics. La seva rigidesa, derivada d'uns sistemes d'actuació i modalitats configurats legalment com a compartiments estancs, no ha facilitat l'adaptabilitat necessària a les circumstàncies concurrents en cada cas i en cada moment. Si no ha estat senzill canviar de sistema o modalitat abans d'iniciar la gestió, més complicat ha estat fer-ho un cop iniciada.

No es tracta d'implementar uns sistemes d'actuació més o menys tancats en si mateixos, sinó de configurar un procés d'execució obert i flexible d'aquestes actuacions, en el que l'Administració actuant disposi en cada moment del ventall d'eines jurídiques que li permetin tirar endavant l'actuació sense perjudicar el dret de defensa dels particulars afectats, substancialment a partir de dues variables, la iniciativa pública o privada i la participació o no dels propietaris en l'execució de l'actuació.

Amb aquesta finalitat, s'identifiquen els subjectes que poden intervenir en el procés d'execució, denominats agents, es defineix l'espai territorial de l'actuació i s'enumeren els instruments de gestió. Es reforça el paper de l'Administració actuant, especialment respecte de les actuacions d'iniciativa privada.

Pel que fa al dret de participació dels propietaris en les actuacions urbanes, es parteix del criteri general de voluntarietat en l'exercici del dret, llevat que es tracti d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà en les que se'n pot exigir la participació.

Amb relació a la gestió de promoció pública, aquesta no exclou per si mateixa la participació dels propietaris afectats. En aquest sentit, l'Administració actuant pot decidir lliurement si els ofereix la possibilitat de cooperar en l'execució de l'actuació i, consegüentment, de participar en el repartiment de beneficis i càrregues que se'n derivin. Això, en qualsevol moment del procés d'execució anterior al pagament del preu just per l'expropiació forçosa dels terrenys.

Amb relació a la gestió de promoció privada, aquesta es reserva a les entitats urbanístiques que s'han de constituir amb aquesta finalitat, a través de les quals es canalitza l'exercici del dret de participació dels propietaris en l'actuació. Pensant, primordialment en aquest tipus de promoció la Llei preveu la figura de l'agent gestor urbanístic, que és la persona professionalment qualificada en la matèria que duu a terme, per compte de la promotora, les activitats necessàries per a impulsar l'execució de l'actuació urbanística i dur-la a bon port. En el cas de les actuacions de reforma urbana, quan els propietaris que integren l'entitat urbanística col·laboradora no assoleixin la titularitat d'un percentatge significatiu de la superfície del polígon és obligatori concertar amb l'administració actuant les funcions del gestor urbanístic encaminades a aprovar els instruments de planejament i gestió.

En l'execució de les actuacions urbanes, es regulen dos processos diferenciats, el d'urbanització, que només afecta les actuacions que requereixin l'execució d'obres d'urbanització per a constituir noves parcel·les que tinguin la condició de solar, i el de distribució urbanística inherent a qualsevol tipus d'actuació urbanística.

Sobre el procés d'urbanització, es regula el projecte d'urbanització com un instrument de gestió urbanística, que es pot executar per fases als efectes que les parcel·les resultants d'aquesta execució parcial puguin assolir la condició de solar abans que s'executin les fases subsegüents. També es regulen les formalitats que posen de manifest l'inici, el desenvolupament i l'acabament de les obres d'urbanització, així com la responsabilitat dels agents que hi intervenen.

El procés de distribució urbanística fa referència a l'execució jurídica de les actuacions urbanístiques, les relatives

a la nova divisió dels terrenys i a la compensació als propietaris afectats que es requereixin. En aquest sentit, el projecte de distribució urbanística és un instrument de gestió multifuncional, que tant pot servir per a efectuar operacions simples de divisió de finques o de repartiment de despeses econòmiques entre els propietaris afectats, com per operacions complexes de divisió de finques i de repartiment de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats.

La Llei regula les actuacions de desurbanització mitjançant les que es duen a terme 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.

L'expropiació forçosa i l'ocupació directa, tot i que són instruments jurídics útils per a la gestió de les actuacions urbanístiques, es regulen a banda de la resta d'instruments per tal com no són coincidents pel que fa a les administracions competents, no totes les administracions actuants són titulars de la potestat expropiatòria, ni tampoc ho són pel que fa a l'àmbit material d'aplicació, ja que la seva utilitat no és exclusiva de les actuacions urbanístiques. Pel que fa a l'expropiació forçosa denominada anteriorment *per ministeri de la llei*, s'ha optat per adequar aquesta figura al dret administratiu modern, que en matèria d'inici dels procediments només preveu l'inici d'ofici i a sol·licitud de persona interessada. L'institut expropiatori es configura legalment a partir de l'inici del procediment d'ofici per resolució de l'Administració competent, amb l'única excepció de la referida expropiació per ministeri de la llei, que no era una altra cosa que l'excepció legal d'inici del procediment expropiatori a sol·licitud de la persona interessada, ja que l'inici depenia de l'advertiment previ i posterior presentació del full d'apreupament de la interessada. En aquest sentit, es regula el supòsit excepcional i s'adequa a les normes aplicables als procediments administratius que s'inicien d'aquesta forma.

VI

La política pública de sòl, a la que es destina el títol 4, s'orienta a combatre la tinença de sòl amb fins especulatiu i, alhora, a què la població assolixi una qualitat de vida digna en matèria d'habitatge, d'ocupació i de serveis públics. El patrimoni públic de sòl i la declaració de les situacions de retenció de sòl i d'estat ruïnós dels immobles són els instruments que han de permetre a les administracions competents controlar els preus del sòl i facilitar l'accés de la població a la qualitat de vida desitjada.

Pel que fa al patrimoni públic de sòl, s'aposta pel criteri general de mantenir la titularitat pública dels sòls que l'integren i restringir els supòsits d'alienació. En especial, s'ha de destacar l'exigència de la Llei de mantenir la titularitat pública dels sòls provinents de la cessió de sòl amb aprofitament destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública o a l'ús industrial. Si l'alienació és possible, el benefici obtingut ha de revertir en el mateix patrimoni públic de sòl.

La declaració de la situació de retenció de sòl és l'instrument que permet identificar determinats incompliments de les obligacions dels particulars. Amb relació a les actuacions urbanístiques d'execució pendent, l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o de rehabilitar les edificacions en el medi urbà i, amb relació als solars sense edificar, infraedificats o amb edificacions inacabades, l'incompliment de l'obligació d'edificar. Per la seva banda, la declaració de la situació d'estat ruïnós dels immobles permet identificar l'incompliment del deure de conservar els edificis. Conseqüentment amb la declaració efectuada, correspon a l'Administració competent dictar en el mateix acte l'ordre urbanística que pertorqui amb la finalitat de mobilitzar els recursos necessaris perquè el sòl i els edificis afectats compleixin la funció urbanística que els correspon.

VII

Per últim, el Títol 5 es refereix a la protecció de la legalitat urbanística i comprèn la regulació, tant dels instruments de naturalesa preventiva destinats a mantenir l'ordre social en la matèria, com dels instruments de naturalesa reactiva davant la seva vulneració.

La Llei acull el sistema d'intervenció administrativa que va establir 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, amb una clara voluntat simplificadora.

Pel que fa als espais oberts, s'introdueix una regulació nova dels projectes d'actuació específica, que han de ser aprovats abans de sol·licitar una llicència o una comunicació urbanístiques. Amb caràcter previ a presentar aquests projectes per a la seva aprovació, la persona interessada ha de consultar l'òrgan territorial competent sobre la idoneïtat dels terrenys per a implantar l'activitat de què es tracti, llevat que aquesta idoneïtat estigui determinada específicament pel planejament d'ordenació del territori.

També, es reforça la protecció dels espais oberts mitjançant l'aplicació de la imprescriptibilitat de l'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat a tots els terrenys així qualificats i l'extensió de l'obligació de restaurar íntegrament les edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada situades en aquests espais en el cas que s'hi duguin a terme obres il·legalment.

Finalment, la Llei de territori modifica la tipificació de les infraccions urbanístiques establerta per la legislació anterior per tal d'ajustar-la a la nova regulació i identificar millor els tipus.

Aquesta regulació es completa amb setze disposicions addicionals. Cal fer esment especial de la relativa a les urbanitzacions amb dèficits que, a partir de l'experiència de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, fa noves aportacions per resoldre de manera definitiva els dèficits que les caracteritzen. A tal efecte, la Llei les atorga un règim jurídic específic, diferenciat en funció de les diverses situacions, amb la voluntat de facilitar la seva adequada incorporació als assentaments urbans en el cas que aquesta sigui possible i, en el cas que no ho sigui, de regular la disposició de serveis de les edificacions que

es puguin mantenir en ús per tal d'assegurar l'adequada qualitat de vida dels residents.

Les quinze disposicions transitòries regulen el trànsit de les diverses situacions nascudes a l'empara de l'anterior ordenament cap al nou amb la intenció que el territori es regeixi, en un termini que sigui raonable, pels nous instruments regulats per la Llei. La disposició derogatòria concreta les disposicions legals i reglamentàries que queden derogades.

Mitjançant la disposició final primera es fan els canvis oportuns en la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, per tal que aquest àmbit s'ordini urbanísticament d'acord amb la nova Llei. D'altra banda, després de quaranta anys de l'aprovació del Pla general metropolità, la Llei considera necessari establir un calendari rigorós perquè aquest territori disposi com més aviat millor d'un pla d'estructura metropolità actualitzat que respongui a les necessitats actuals i de futur, l'incompliment del qual, pot portar que sigui la Generalitat, com a Administració competent per a l'aprovació del Pla, que procedeixi a la seva tramitació.

La darrera disposició final, la setena, determina l'entrada en vigor de la Llei en el termini de tres mesos d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Títol preliminar

Objecte, principis, directrius i normes d'aplicació directa

Article 1

Objecte de la Llei

1. L'objecte d'aquesta Llei és l'ordenació del territori de Catalunya, entesa com el conjunt de polítiques públiques que permeten establir un model d'utilització del sòl sostenible, eficient i competitiu, que tingui en compte la diversitat territorial.
2. L'ordenació del territori comprèn el règim urbanístic d'utilització del sòl, la planificació del territori, la gestió urbanística dels plans, la política pública de sòl i la protecció de la legalitat en aquesta matèria.

Capítol 1

Principis de l'ordenació del territori

Secció 1

Principis generals

Article 2

Utilització sostenible del territori

1. El territori s'ha d'utilitzar de conformitat amb l'interès general i el principi de desenvolupament sostenible i sense comprometre el principi de resiliència.
2. En matèria d'ordenació territorial, el desenvolupament sostenible suposa la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats d'ocupació de sòl amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
3. El desenvolupament sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat i no reproduïble, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que prioritzin l'ús de les energies provinents de fonts renovables i la rehabilitació i la renovació urbanes, que evitin la dispersió en el territori dels assentaments urbans, que afavoreixin la cohesió social i territorial, que atenguin la preservació i la millora de les àrees rurals i que consolidin un model de territori globalment eficient.
4. El respecte al principi de resiliència 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 en front d'aquestes, entre elles, les que portin causa del canvi climàtic.

Article 3

Funció social de la propietat

1. La funció social del dret de propietat delimita les facultats urbanístiques d'aquest dret d'acord amb aquesta Llei i el planejament d'ordenació del territori. El seu exercici resta condicionat pel compliment dels deures que aquests fixin.
2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinquin aquesta Llei o el planejament d'ordenació del territori.

Article 4

Participació de la comunitat en les plusvàlues

La comunitat participa en les plusvàlues que generi l'acció urbanística en els termes que estableix aquesta Llei de conformitat amb la legislació en matèria de sòl.

Article 5

Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

Els beneficis i les càrregues derivats del planejament en cada àmbit d'actuació urbanística no subjecte a expropiació forçosa s'han de repartir equitativament entre les persones propietàries afectades en proporció a la seva aportació.

Article 6

Relacions entre instruments d'ordenació del territori

1. Els principis de jerarquia normativa i coherència informen i ordenen les relacions entre els plans d'ordenació del territori en els termes que regula aquesta Llei.
2. Els instruments que estableix aquesta Llei per a la gestió dels plans d'ordenació del territori no poden vulnerar les determinacions d'aquests.

Article 7

Causas de nul·litat

Són nuls de ple dret:

- a) Les reserves de dispensació contingudes en els plans d'ordenació del territori i en les ordenances sobre ús del sòl i edificació. S'entén per reserva de dispensació l'excepció arbitrària de la norma general a un supòsit concret subsumible en ella o l'habilitació normativa perquè l'Administració dispensi l'aplicació de la norma en casos particulars.
- b) Les dispenses que concedeixin les administracions públiques respecte de l'aplicació dels plans d'ordenació del territori o de les ordenances sobre ús del sòl i edificació.
- c) Els títols administratius de naturalesa urbanística que vulnerin les determinacions d'aquesta Llei, dels plans d'ordenació del territori o de les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació amb relació als terrenys compresos en els espais oberts i en els terrenys destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i de comunicacions.

Article 8

Regles d'interpretació dels plans

Les determinacions dels plans d'ordenació del territori s'han d'interpretar de manera integrada de conformitat amb les regles generals d'interpretació de les normes. En cas de conflicte interpretatiu irreductible entre determinacions diferents, prevalen les determinacions que estableixin menor edificabilitat, més reserves de sòl per a sistemes urbanístics o major protecció ambiental. Quan no sigui possible resoldre el conflicte d'acord amb els criteris de prevalença esmentats, les determinacions escrites prevalen sobre les gràfiques i les determinacions gràfiques de major detall prevalen sobre les de menor detall. Pel que fa a la quantificació de superfície de sòl, la superfície real preval sobre la superfície expressada en normes o en plànols.

Article 9

Acció pública

1. És pública l'acció per a impugnar, pels procediments legalment establerts, els plans d'ordenació del territori, els seus instruments de gestió i els altres títols administratius que habilitin per dur a terme els actes que hi són subjectes d'acord amb aquesta Llei i les disposicions generals que la despleguin. També és pública l'acció per a denunciar els fets que vulnerin la legalitat urbanística i que no hagin prescrit.
2. L'acció pública no empara l'abús de dret o el seu exercici antisocial.

Secció 2

Govern obert

Article 10

Model de govern obert

Les administracions públiques han d'articular les mesures necessàries per a establir una relació i un diàleg permanents i bidireccionals entre l'Administració i les persones a l'hora de definir i aplicar les polítiques públiques en matèria d'ordenació del territori, sota els principis de transparència i accés a la informació pública, col·laboració i cooperació interadministratives i participació ciutadana.

Subsecció primera

Transparència i accés a la informació pública

Article 11

Publicitat activa

1. 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 a títol de promotora o al·legant també ha de formar part d'aquesta informació.
2. El sistema d'informació integrada de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, sota la dependència del departament competent en la matèria, és constituït pel Registre urbanístic de Catalunya, el Mapa urbanístic de Catalunya i aquells altres instruments que es puguin determinar reglamentàriament. Els instruments del sistema d'informació integrada de Catalunya han d'estar interconnectats amb el Portal de la Transparència i les seus

electròniques o llocs web corresponents.

3. La informació subjecta al règim de transparència s'ha de fer pública en les seues electròniques i els llocs web de les administracions obligades, d'una manera clara, estructurada i en format reutilitzable, i complir les obligacions que estableix la legislació reguladora d'aquest principi.

Article 12

Dret d'accés a la informació pública

Les persones tenen dret d'accés a la informació elaborada per les administracions competents en matèria d'ordenació del territori i a la informació 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 als plans d'ordenació del territori, els seus instruments de gestió i els convenis que formalitzin les administracions públiques per a elaborar o executar els plans, la ciutadania té dret a consultar, a ser informada i a obtenir còpies de tots els documents que els conformen, tant durant les diverses fases de tramitació com després que hagin estat aprovats.

Article 13

Registre urbanístic de Catalunya

1. El Registre urbanístic de Catalunya és el registre públic mitjançant el qual es garanteix la publicitat per mitjans telemàtics de, com a mínim:

- a) 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.
- b) Les actualitzacions de les memòries socials i econòmiques dels plans d'estructura urbana.
- c) Els instruments de gestió de delimitació de polígons d'actuació urbana i de divisió poligonal de les actuacions de nova extensió urbana.
- d) 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.
- e) Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge i la seva gestió, inclosos els projectes de delimitació de les àrees destinades a aquests patrimonis.
- f) Els solars vacants, els terrenys en situació de retenció de sòl declarada i els immobles en estat ruïnós declarat.
- g) Els convenis urbanístics.
- h) Les entitats urbanístiques col·laboradores.
- i) L'històric dels plans i els altres instruments inscrits al Registre que hagin perdut la vigència.

2. El contingut, l'organització i el funcionament del Registre urbanístic de Catalunya es regulen per reglament, el qual ha de tenir en compte l'aprofitament estadístic d'aquest Registre i les obligacions de transparència mínimes i generals que estableix la legislació aplicable i, si s'escau, establir-ne d'altres més detallades i específiques.

Article 14

Mapa urbanístic de Catalunya

El Mapa urbanístic de Catalunya és un instrument de visualització de les determinacions dels plànols d'ordenació sintètics dels plans d'ordenació del territori vigents inscrits en el Registre urbanístic de Catalunya, que permet a la ciutadania la consulta telemàtica d'aquestes determinacions de manera integrada, contínua, sintètica i homogènia per a tot el territori.

Article 15

Informació sobre els valors en venda, el cost de les obres d'urbanització i les dinàmiques territorials

1. La Generalitat, amb la informació que disposa sobre la liquidació de l'impost de transmissions patrimonials i els projectes d'urbanització i de distribució urbanística ha de publicar anualment en el Portal de la transparència, per municipis i, si s'escau, per polígons fiscals, els valors mitjans en venda de les finques i el cost mitjà de les obres d'urbanització resultants de les operacions de les quals té referència.

2. El departament competent en matèria d'ordenació del territori, a partir de les dades del Registre urbanístic de Catalunya, ha 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 l'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.

3. El departament competent en matèria d'ordenació del territori ha de difondre periòdicament informació sobre l'estat de formulació i tramitació del planejament territorial, així com de l'estat de desplegament i execució del planejament territorial vigent.

Subsecció segona

Col·laboració i cooperació interadministratives

Article 16

Governança

Les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori han de col·laborar i cooperar en la formulació i l'aplicació de les polítiques públiques en aquesta matèria i, per a assolir major eficàcia i eficiència en l'elaboració i l'execució dels plans i en les decisions sobre el paisatge, han de fomentar les relacions que

afavoreixin la concertació entre elles i la implicació dels agents socials i econòmics.

Article 17

Convenis urbanístics

1. Són convenis urbanístics els acords i els pactes que les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori adopten entre si, amb altres administracions públiques o amb els particulars amb la finalitat de facilitar la formulació d'un pla d'ordenació del territori o la seva execució.
2. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat. En cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planificació del territori, que no poden ser objecte de transacció, ni poden comportar més obligacions o majors càrregues per a les persones propietàries afectades per una actuació urbana que les establertes legalment.
3. Els convenis urbanístics s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública. Un cop aprovats i formalitzats, s'han d'inscriure al Registre urbanístic de Catalunya com a requisit per a la seva eficàcia i, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de transparència, s'han de trametre al Registre de convenis de cooperació i col·laboració de la Generalitat integrat en el Portal de la Transparència.
4. Quan els convenis urbanístics es refereixin a instruments de planejament del territori o de gestió han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió.

Article 18

Grups d'interès

Les persones físiques o jurídiques de caràcter privat que es reuneixin o contactin amb els càrrecs electes, els òrgans directius i el personal al servei de les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori, amb la finalitat d'influir en els processos d'elaboració o aplicació de les polítiques i la presa de decisions en aquesta matèria, han d'estar inscrites en el Registre de grups d'interès d'acord amb la legislació en matèria de transparència de l'activitat pública.

Article 19

Comissió de Territori de Catalunya

1. La Comissió de Territori de Catalunya és un òrgan administratiu col·legiat de la Generalitat de Catalunya per a la governança en matèria d'ordenació del territori, adscrit al departament competent en aquesta matèria. Té el caràcter d'òrgan consultiu i interpretatiu superior del Govern i, pel que fa a la tramitació i aprovació dels plans, d'òrgan resolutori superior del departament al qual està adscrit.
2. La composició de la Comissió de Territori de Catalunya s'estableix per reglament, el qual ha de garantir que hi siguin representats els departaments de la Generalitat de Catalunya i les administracions locals amb competències urbanístiques, i que hi tinguin participació persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'ordenació del territori, d'habitatge i de medi ambient.
3. La Comissió de Territori de Catalunya ha de publicar periòdicament en el Registre urbanístic de Catalunya els criteris interpretatius sobre la normativa i el planejament d'ordenació del territori, a aplicar pels òrgans urbanístics de la Generalitat en l'aprovació dels plans.
4. Les funcions interpretatives de la Comissió de Territori de Catalunya poden ésser exercides a través d'una secció, amb la composició que s'estableixi per reglament, en la qual hi ha d'haver representació de les administracions locals. La secció ha d'eleva les propostes a la Comissió perquè les consideri.

Article 20

Òrgans territorials i locals

1. Als efectes d'aquesta Llei, són òrgans territorials els òrgans administratius de la Generalitat de Catalunya competents en matèria de planejament d'ordenació del territori i de protecció de la legalitat urbanística. Quan no els determina expressament aquesta Llei, l'òrgan territorial competent s'ha de determinar per reglament.
2. Contra els actes dels òrgans territorials de caràcter col·legiat, susceptibles d'esser impugnats en la via administrativa d'acord amb la legislació aplicable, es pot interposar recurs d'alçada davant de la persona titular del departament al qual són adscrits.
3. Els òrgans de les administracions locals competents en les matèries a què fa referència l'apartat 1 es determinen de conformitat amb la legislació sobre règim local.

Article 21

Consells assessors urbanístics

Els consells assessors urbanístics són òrgans col·legiats dels municipis, de constitució voluntària, que exerceixen funcions consultives en matèria d'ordenació del territori, amb la participació dels grups polítics municipals i els agents socials i econòmics.

Article 22

Observatori del Paisatge

1. L'Observatori del Paisatge és una entitat de suport i col·laboració amb l'Administració de la Generalitat en totes les qüestions relacionades amb l'elaboració, l'aplicació i la gestió de les polítiques de paisatge.
2. L'Observatori del Paisatge ha d'adoptar la forma jurídica admesa per la legislació reguladora de les entitats del sector públic de la Generalitat que s'adeqüi més a les seves funcions. La seva composició ha de comprendre una àmplia representació dels diversos agents que actuen sobre el territori i el paisatge o que hi estan relacionats. En concret, hi han d'estar representats els departaments de la Generalitat concernits, els ens locals i els sectors socials, professionals i econòmics.
3. L'Observatori del Paisatge compleix les funcions que li atribueix aquesta llei i les funcions relatives a la prestació d'assessorament científicotècnic que li assignin les disposicions que es dictin per a desplegar aquesta llei i les normes constitutives del mateix Observatori.
4. L'Observatori del Paisatge pot participar en les xarxes dels observatoris europeus del paisatge i en les iniciatives i els projectes de recerca i de difusió de coneixements i metodologies que s'adoptin en l'àmbit de la Unió Europea.

Article 23

Cartes del paisatge

Les Cartes del paisatge són els instruments específics 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.

Subsecció tercera

Participació ciutadana

Article 24

Participació ciutadana

1. La ciutadania participa en els procediments d'aprovació dels plans d'ordenació del territori i dels seus instruments de gestió mitjançant els tràmits d'informació pública i de consultes de les persones interessades que són preceptius d'acord amb aquesta Llei. L'Administració competent per a elaborar els plans d'ordenació del territori d'iniciativa pública pot promoure processos addicionals de participació ciutadana de conformitat amb la legislació que regula les formes de participació ciutadana institucionalitzada, per a facilitar l'expressió de les necessitats, les demandes i les inquietuds de la ciutadania, l'intercanvi d'arguments, la reflexió col·lectiva i la implicació de la societat en la seva formulació.
2. És obligatòria la convocatòria d'un procés addicional de participació ciutadana en els supòsits següents:
 - a) En el cas de la primera implantació de les estratègies territorials, dels plans directors d'actuació territorial, dels plans d'estructura urbana i dels plans de nova extensió urbana.
 - b) Quan ho demani la iniciativa ciutadana amb els suports mínims que estableix la legislació que regula les formes de participació ciutadana institucionalitzada.
3. Els processos addicionals de participació ciutadana s'han de dur a terme en qualsevol moment anterior a la informació pública obligatòria i es poden convocar, fins i tot, abans de la resolució d'iniciació del procediment per a l'aprovació del pla.

Article 25

Consultes populars

1. 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 d'iniciativa pública quan aquests tinguin per objecte elements estructurals d'especial incidència sobre els interessos de la ciutadania i siguin motiu d'una important i àmplia controvèrsia social.
2. Les consultes populars no referendàries en matèria de planificació del territori es regeixen per la legislació aplicable en matèria de participació ciutadana. Només poden versar sobre aquells aspectes discrecionals del pla propis de la competència de l'administració que les convoca i s'ha de procurar dur a terme en les fases inicials de tramitació del pla i, en tot cas, en una fase procedimental anterior a l'aprovació provisional.

Secció 3

Bon govern

Article 26

Principi de bon govern

Les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques competents han d'exercir les polítiques públiques en matèria d'ordenació del territori amb la màxima transparència, qualitat i equitat, i amb garantia de retiment de comptes.

Article 27

Funcions públiques en matèria d'ordenació del territori

1. 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.
2. En el cas dels municipis que no disposin de prou personal al seu servei, les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori han de ser exercides per:
 - a) Pel personal al servei de l'Administració comarcal, a petició de l'administració municipal competent,
 - b) En cas del règim especial d'Aran, pel Consell General d'Aran, a petició de l'entitat competent.

Article 28

Incompatibilitats, deure d'abstenció i conflictes d'interès

1. Les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques que exerceixen funcions en matèria d'ordenació del territori resten subjectes en la seva actuació al règim d'incompatibilitats, al deure d'abstenció i a la prevenció de conflictes d'interès que regula la legislació que els hi resulta aplicable. En particular, les persones esmentades no poden desenvolupar activitats privades per si o mitjançant substitució, incloses les de caràcter professional, siguin per compte propi o sota la dependència o al servei d'entitats privades o de particulars, que es relacionin directament amb les que exerceixen al servei de l'Administració pública.
2. Les administracions públiques no poden 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. Els contractes de serveis que subscriguin per dur a terme tasques d'assessorament o de redacció de plans d'ordenació del territori i d'instruments de gestió urbanística, que no comportin l'exercici d'una funció pública, han d'incloure en el plec de clàusules administratives els principis ètics i les regles de conducta a què se subjecta la prestació dels professionals per a garantir la confidencialitat, la integritat i la independència en la seva actuació i per a prevenir els conflictes d'interès.
3. En el cas de contractes de serveis per a redactar plans d'ordenació del territori i instruments de gestió urbanística, el plec de clàusules administratives ha d'establir l'obligació del contractista de no intervenir en projectes urbanístics d'iniciativa particular dins l'àmbit del pla o de l'actuació urbana, durant l'execució del contracte de serveis i fins als dos anys posteriors a la seva finalització. Correlativament a aquesta obligació, el plec de clàusules administratives ha d'establir la penalitat que correspongui en cas d'incompliment, sense perjudici del règim disciplinari aplicable per vulneració de les normes deontològiques del col·legi professional a què pertanyi.
4. És exigible als membres dels òrgans territorials de caràcter col·legiat el deure d'abstenció en les votacions en les circumstàncies que regula la legislació sobre el règim jurídic del sector públic respecte de les autoritats i el personal al seu servei i la prevenció de conflictes d'interès d'acord amb el que regula la legislació aplicable respecte dels alts càrrecs de la Generalitat.

Article 29

Identificació dels professionals

La identitat i la titulació dels diversos professionals que intervenen en la redacció dels instruments de planificació del territori, de gestió i de protecció de la legalitat urbanística han de constar en els documents que elaborin.

Capítol 2

Directrius per a la planificació i normes d'aplicació directa

Article 30

Directrius generals per a la planificació

1. La planificació del territori és constituïda pels plans que regula aquesta Llei sota la denominació comuna de plans d'ordenació del territori. Amb relació a aquests plans les administracions competents han d'observar les directrius de caràcter general següents:
 - a) Integrar els aspectes ambientals, de paisatge, gènere, salut i preservació del patrimoni cultural en la presa de decisions.
 - b) Evitar la dispersió en el territori dels assentaments urbans i moderar el consum de sòl.
 - c) Garantir l'accés als serveis per tal d'assolir un nivell adequat de cohesió social, qualitat de vida i salut de les persones
 - d) Preservar el patrimoni cultural i natural.
 - e) 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.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) Garantir una mobilitat sostenible.
 - i) 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.

2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos que puguin produir danys a les persones o els béns, els plans se subjecten a les limitacions d'ús del sòl que estableixi la legislació sectorial. Si la legislació sectorial no regula les limitacions d'ús en les zones de risc greu, els plans no poden admetre que s'edifiqui en els terrenys situats en els espais oberts, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús en els assentaments urbans reglats, ni regular actuacions de nova urbanització, llevat que es tracti d'una actuació d'urbanització que inclogui entre les obres a càrrec de l'actuació les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries per a corregir la situació de risc.

3. El planejament d'ordenació del territori no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos i, en particular, han d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans en relació amb les edificacions i usos preexistents.

Article 31

Directrius generals per a la planificació en matèria de paisatge

Les administracions competents han d'observar les directrius generals per a la planificació en matèria de paisatge següents:

- 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.
- Preservar, amb l'adopció de mesures protectores del paisatge, el dret de la ciutadania a viure en un entorn culturalment significatiu.
- 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.

Article 32

Directrius per a la planificació dels espais oberts

Les administracions competents han d'observar les directrius per a la planificació en els espais oberts següents:

- Preservar i millorar els valors naturals, rurals i paisatgístics per aturar la pèrdua de biodiversitat.
- Preservar i promoure els terrenys més fèrtils i garantir la disponibilitat de sòl per a la producció d'aliments.
- Tenir en compte els serveis ecosistèmics a l'hora de qualificar el sòl.
- Afavorir la diversitat i connectivitat ecològiques i mantenir la referència de la seva matriu biofísica.

Article 33

Directrius per a la planificació dels assentaments urbans

1. Les administracions competents han d'observar les directrius per a la planificació dels assentaments urbans següents:

- Establir intensitats dels usos del sòl idònies per a prevenir les situacions tant de congestió com d'infrautilització.
- Potenciar la barreja d'usos mitjançant l'admissió de tots els que puguin conviure en harmonia i l'especificació justificació dels que siguin prohibits.
- Supeditar l'ús d'habitatge a l'efectivitat del dret a un habitatge digne i adequat.
- 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.
- Subordinar l'aprofitament del subsòl a la implantació de les infraestructures de serveis públics.
- 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.
- 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.
- 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.

2. Pel que fa a les noves extensions urbanes, a més de les directrius a què fa referència l'apartat 1, les administracions competents han d'observar les directrius per a la planificació següents:

- Subordinar-les a la rehabilitació i el reciclatge dels edificis i a les actuacions de reforma urbana.
- Prioritzar el caràcter compacte i continu dels assentaments urbans existents respecte de la seva implantació dispersa en el territori.
- Ocupar els terrenys sense un pendent excessiu.
- 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.
- Concentrar les àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica en sectors d'interès intermunicipal.
- Potenciar l'autosuficiència energètica.
- Fomentar l'ús d'energia provinent de fonts renovables en el sector de l'edificació.
- 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 estigüés previst en un pla d'ordenació del territori pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

Article 34

Normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per aprofitament d'energia solar i la rehabilitació d'edificacions

1. S'admet la implantació de les instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar mitjançant captadors solars tèrmics o panells fotovoltaics, sense necessitat de modificar el planejament d'ordenació del territori, en els casos següents:

- a) Sobre la coberta de les edificacions en qualsevol classe de sòl i altres construccions auxiliars d'aquestes, incloses les pèrgoles dels aparcaments de vehicles, quan les instal·lacions no superin el metre d'alçada des de la coberta plana o, en cas de coberta inclinada, quan els captadors o els panells s'hi ubiquin adossats en paral·lel.
- b) Als espais de les parcel·les en els assentaments urbans reglats, no ocupats per les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, quan les instal·lacions es destinin a reduir la demanda energètica de l'edificació i no superin el metre d'alçada des de la rasant del sòl ni comportin una ocupació de la parcel·la superior al vint-i-cinc per cent de la seva superfície no edificable.
- c) En espais oberts, els espais de terreny situats en un radi de cinquanta metres al voltant de la construcció quan les instal·lacions es destinin a reduir-ne la demanda energètica.

2. Els projectes d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents poden comportar, sense necessitat de modificar el planejament d'ordenació del territori l'autorització per a ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables per a instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones o per a reduir com a mínim el trenta per cent de la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici, sempre que:

- a) Sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució.
- b) No es perjudiqui sensiblement la funcionalitat del sistema urbanístic afectat o les condicions de ventilació, assolament i vistes de les edificacions veïnes.

3. Així mateix, en actuacions de rehabilitació edificatòria en assentaments urbans reglats, el planejament d'ordenació del territori derivat pot autoritzar justificadament previsions de cossos edificats adossats a les edificacions existents, amb l'objectiu de reduir la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici o millores de l'habitabilitat. Aquestes construccions poden comportar l'autorització per a ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables.

4. En els casos als quals fan referència els apartats 1 i 2, els espais ocupats per les instal·lacions esmentades no computen a efectes d'aplicar les determinacions dels plans d'ordenació del territori que regulen l'edificació de la parcel·la que puguin impedir la seva implantació.

Així mateix, en els casos als quals fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels elements esmentats no computen a efectes de considerar un eventual increment de sostre ni d'ocupació de la parcel·la, ni cal reposar la superfície de sòl de sistema que pugui restar afectada per aquesta mesura.

5. No són aplicables les normes d'aplicació directa que estableix aquest article quan les obres siguin incompatibles amb les normes de protecció del patrimoni cultural.

Règim urbanístic del sòl

Capítol 1

Disposicions generals

Article 35

Règim urbanístic del dret de propietat del sòl

1. D'acord amb la legislació en matèria de sòl, el règim urbanístic del dret de propietat del sòl és estatutari i resulta de la seva vinculació a les determinacions dels plans d'ordenació del territori que, d'acord amb aquesta Llei, ordenen en cada moment l'ús i l'aprofitament dels terrenys conformement a la seva classificació i qualificació, així com els deures inherents a aquests segons estiguin subjectes o no a una actuació urbanística.

2. La determinació de l'ús i l'aprofitament del sòl no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, llevat dels supòsits que estableix la legislació aplicable en la matèria i aquesta Llei. 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.

Article 36

Contingut del dret de propietat del sòl

1. Les persones propietàries del sòl poden usar-lo, gaudir-lo, explotar-lo i disposar-ne de conformitat amb aquesta Llei i les determinacions reglamentàries que la despleguin, incloses les determinacions del planejament d'ordenació del territori i de les ordenances municipals sobre ús del sòl i l'edificació, si s'escau, després d'haver complert els deures que s'hi estableixin.

2. Les persones propietàries del sòl i de les obres que hi siguin implantades han de destinar-los a usos admesos pel planejament d'ordenació del territori i estan obligades a:

- a) Conservar-los en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent.
- b) 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. Les millores d'interès general esmentades que superin el deure legal de conservació són a càrrec de l'Administració pública que les exigeixi.

3. En els supòsits que regula aquesta Llei, les persones propietàries del sòl tenen el dret de promoure'n la transformació urbanística i de participar en l'execució de les actuacions programades per a la seva transformació.

4. En les transmissions del sòl i de les obres, les noves persones propietàries resten subrogades en els drets i els deures de les persones propietàries anteriors en els termes establerts per la legislació de sòl.

Article 37

Classificació, qualificació i zonificació

1. La classificació, la qualificació i la zonificació són tècniques al servei de l'ordenació del territori a través de les quals el planejament tramitat d'acord amb aquesta Llei determina les facultats i els deures dels propietaris del sòl de conformitat amb la seva destinació.

2. Mitjançant la classificació, el territori es divideix en espais oberts i assentaments urbans segons les categories diferents que estableix aquesta Llei.

3. Per mitjà de la qualificació, s'assignen els usos públics o privats a què es destinen els terrenys i l'aprofitament que els correspon.

4. A través de la zonificació, es divideix el territori en àrees geogràfiques en què els terrenys d'ús privat són aprofitables d'acord amb una mateixa destinació d'usos. Aquestes àrees es denominen zones urbanístiques en els assentaments urbans, en què els terrenys d'ús privat són edificables majoritàriament segons un tipus d'edificació i una destinació concreta d'usos.

Secció 1

Classificació del sòl

Article 38

Espais oberts

1. Constitueixen els espais oberts els terrenys que el planejament d'ordenació del territori classifica com a tals, amb la finalitat de:

- a) Conservar la diversitat física i biològica del territori.
- b) Assegurar la funcionalitat dels ecosistemes i la seva resiliència.
- c) Preservar i millorar els espais naturals, el paisatge i el patrimoni cultural rural.
- d) Protegir i millorar els sòls més aptes per les activitats agrícoles, ramaderes extensives i forestals.
- e) Afavorir la continuïtat i la dimensió territorial dels espais no urbanitzats.
- f) Evitar que les persones i els béns restin exposats a riscos i danys greus derivats de fenòmens naturals i tecnològics.
- f) Moderar i graduar el consum de sòl destinat a constituir assentaments urbans discrecionals.
- g) Assegurar la funcionalitat dels ecosistemes i millorar la seva resiliència.

2. Els espais oberts resten exclosos dels processos d'urbanització per a estendre els assentaments urbans existents o per a crear-ne de nous.

3. Els espais oberts es divideixen en les categories següents:

a) D'interès territorial. Es corresponen amb els terrenys que han de classificar-se com a espais oberts per disposició de:

1r. La legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural.

2n. La legislació de territori i, d'acord amb aquesta, de les estratègies territorials i dels plans directors d'actuació territorial.

b) D'interès local. Es correspon amb els terrenys que el planejament d'ordenació local classifica com a espais oberts atenent els valors que hi concorren o les altres circumstàncies que, d'acord amb el model urbà proposat, n'impedeixen la transformació urbanística mentre no es revisi aquest model.

c) Comuns. Es correspon amb els terrenys que el planejament d'ordenació local classifica com a espais oberts sense que concorri un interès territorial o local específic ni cap circumstància que requereixi classificar-los com a assentament urbà.

Article 39

Assentaments urbans

Constitueixen els assentaments urbans els terrenys que el planejament d'ordenació del territori inclou en aquesta classe de sòl perquè estan integrats efectivament o en procés d'integració en el teixit urbà.

Article 40

Assentaments urbans reglats

1. El planejament d'ordenació del territori ha de classificar com a assentament urbà reglat els terrenys integrats efectivament en el teixit urbà perquè es troben 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 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.

b) Han assolit el grau d'urbanització que determina el planejament o estan a punt d'assolir-lo a l'empara d'una actuació d'urbanització perquè, per a la seva conclusió, només resten pendents d'executar els darrers actes d'urbanització.

2. Són serveis urbanístics bàsics els que proporcionen les infraestructures de servei públic següents:

- a) Les vies de comunicació urbana íntegrament pavimentades, inclosa la zona de pas de vianants, que disposin d'enllumenat públic.
- b) D'abastament d'aigua.
- c) De sanejament de les aigües residuals.
- d) De subministrament d'energia elèctrica.

3. Els assentaments urbans reglats esdevenen espais oberts quan, d'acord amb el planejament, n'assoleixin la desurbanització.

Article 41

Assentaments urbans discrecionals

1. El planejament d'ordenació del territori pot classificar com assentament urbà de nova extensió els terrenys per als quals programi una actuació d'urbanització per a integrar-los en el teixit urbà.

2. El planejament d'ordenació del territori pot classificar com assentaments urbans de compleció els terrenys compresos en l'àmbit d'una actuació d'urbanització que delimiti per a completar el teixit urbà existent, 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.

3. Els assentaments urbans discrecionals que assoleixen el grau d'urbanització que determina el planejament esdevenen assentaments urbans reglats.

Secció 2

Actuacions urbanístiques

Article 42

Definició

Són actuacions urbanístiques les requerides per a executar:

- a) Els sistemes urbanístics o algun dels seus elements.
- b) Les actuacions urbanes.
- c) Les actuacions de desurbanització.
- d) Les àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge que requereixen l'expropiació forçosa dels terrenys.

Article 43

Actuacions urbanes

Són actuacions urbanes les que tenen per objecte en els assentaments urbans la rehabilitació dels edificis, la urbanització de terrenys, la compensació de restriccions singulars de l'aprofitament o obtenir més dotacions públiques.

Article 44

Actuacions de desurbanització

Són actuacions de desurbanització les 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 els supòsits següents:

- a) Per inadequació greu per als usos urbans de terrenys que formen part dels assentaments urbans reglats, manifestada a partir de circumstàncies sobrevingudes o no.
- b) Per a revertir actuacions prèvies inacabades de nova extensió o de compleció urbanes.

Capítol 2

Ús públic del sòl

Article 45

Sistemes urbanístics

1. Són sistemes urbanístics les infraestructures que integren les xarxes de servei públic que, amb independència de la classe de sòl en què estiguin incloses, organitzen els assentaments urbans en matèria de comunicacions, d'espais lliures i d'equipament comunitari. Per l'àmbit d'interès respectiu, els sistemes es diferencien entre territorials i locals, i aquests darrers entre plurimunicipals, municipals i de barri segons el nivell del servei que prestin.

2. El sistema de comunicacions comprèn les infraestructures de titularitat pública destinades a la mobilitat de les persones i les coses pels mitjans de transport terrestre, marítim o aeri, inclosos els parcs de maquinària, els centres de distribució de mercaderies i les àrees d'aparcament de vehicles vinculats al sistema.

3. El sistema d'espais lliures comprèn els espais de titularitat pública destinats a l'esbarjo, el lleure i l'esport a l'aire lliure de la ciutadania, com els parcs, els jardins, les vies verdes i les zones verdes, entre altres, o a complir funcions ambientals i paisatgístiques, sens perjudici que l'escreix dels estàndards mínims exigibles a aquests espais lliures es puguin destinar a la mitigació de riscos derivats de fenòmens naturals i tecnològics.

4. El sistema d'equipament comunitari comprèn:

a) Els centres públics destinats a prestar serveis de caràcter administratiu, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial o qualsevol altre servei d'interès públic o social.

b) L'allotjament dotacional públic adreçat a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements d'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

1r. Dificultat d'emancipació.

2n. Requeriments d'acolliment d'assistència sanitària o d'assistència social.

3r. Feina o estudi.

4t. Afectació per una actuació urbanística.

c) Els horts col·lectius públics amb finalitat recreativa o assistencial.

d) Els serveis tècnics corresponents a:

1r. Les xarxes i instal·lacions connexes de subministrament d'aigua, d'energia elèctrica i de gas, de sanejament d'aigües residuals, d'enllumenat públic i de telecomunicacions.

2n. Les infraestructures públiques destinades a la gestió de residus i a les instal·lacions de producció d'energia elèctrica renovable a una potencia superior a 100 kw estiguin o no connectades a les xarxes de transport o de distribució d'electricitat.

Article 46

Sistemes afectes al domini públic natural

Són afectes al domini públic natural, els sistemes següents:

a) Costaner, referit als terrenys del domini públic marítim-terrestre que, d'acord amb la legislació en matèria de costes, integren la ribera del mar i de les rieres.

b) Hidràulic, referit als terrenys del domini públic que, d'acord amb la legislació en matèria d'aigües, integren les lleres dels corrents naturals d'aigua i els llits dels llacs, les llacunes i els embasaments superficials en les lleres públiques.

Article 47

Reserves per a sistemes

1. Les infraestructures relatives als sistemes urbanístics s'han d'implantar en els terrenys que el planejament d'ordenació del territori reservi amb aquesta destinació. Tanmateix, aquestes infraestructures es poden implantar sense que el pla estableixi la reserva prèvia en els supòsits següents:

a) En cas que la legislació sectorial corresponent reguli instruments específics per a l'execució de la infraestructura, que siguin vinculants per al planejament d'ordenació del territori.

b) Les infraestructures d'equipament comunitari en cas que, d'acord amb el planejament, s'admeti l'ús públic de l'equipament conjuntament amb l'aprofitament privat dels terrenys que tenen la condició de solar.

c) Els centres públics destinats a prestar serveis d'interès públic o social en cas que, d'acord amb el planejament, s'admeti l'ús públic de l'equipament conjuntament amb l'aprofitament privat de les edificacions rurals de recuperació incentivada.

d) Els serveis tècnics en els espais oberts que comportin exclusivament l'execució d'obres de connexió simple d'una actuació legalment implantada a la xarxa pública del servei corresponent, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

2. Els terrenys que el planejament d'ordenació del territori reserva per a sistemes urbanístics, que l'Administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst.

3. Tanmateix, el subsòl dels terrenys a què fa referència l'apartat 1 es pot destinar a altres usos públics sense necessitat d'alterar la seva qualificació urbanística, sempre que puguin coexistir sense interferir en el funcionament correcte del sistema i d'acord amb el pla que el desenvolupi.

4. Per a millorar el funcionament dels sistemes i com a complement a l'ús públic a què estan destinats els terrenys afectats, són admissibles els altres usos que serveixin de suport als serveis adreçats a les persones usuàries del sistema o al personal que hi presta el seu servei, sense necessitat d'alterar la seva qualificació urbanística i d'acord amb el pla que el desenvolupi.

Article 48

Compatibilitat dels sistemes amb l'aprofitament privat segregat

La qualificació urbanística relativa als sistemes urbanístics ha de comprendre íntegrament el vol i el subsòl dels terrenys afectats. Tanmateix, el planejament d'ordenació del territori pot afectar parcialment a sistemes

urbanístics el sòl, el vol o el subsòl dels terrenys d'aprofitament privat per a la implantació de noves infraestructures d'ús públic segons s'hagin d'integrar en els sistemes següents:

- a) D'espais lliures o d'equipament comunitari, sempre que no siguin exigibles en compliment dels estàndards de reserva mínima establerts per aquesta Llei o pel pla de rang normatiu superior, llevat que es tracti d'un supòsit fonamentat en l'apartat 3, lletra b, de l'article 86 relatiu a les actuacions de reequilibri dotacional.
- b) De comunicacions, per a implantar una nova via urbana accessòria o d'una via urbana per a vianants que permeti l'accés a una infraestructura d'ús públic qualificada de sistema urbanístic.

Article 49

Reserves provisionals per a sistemes de comunicacions en espais oberts

1. El planejament d'ordenació del territori pot establir en els espais oberts reserves provisionals de sòl per a facilitar la implantació futura d'infraestructures de transport per carretera o ferrocarril relatives als sistemes de comunicacions o l'ampliació de les existents. Aquestes reserves esdevenen permanents quan els projectes sectorials que pertorquin ordenin en detall els sistemes en la part corresponent als terrenys que siguin afectats. La part de la reserva provisional no afectada per l'ordenació detallada del sistema esdevé sense efecte.

2. El règim urbanístic dels terrenys afectats per una reserva provisional per a sistemes és el que determini el pla que l'estableixi i, com a mínim, el d'usos i obres provisionals.

Article 50

Ocupació temporal dels sistemes per a altres usos

1. Els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes es poden ocupar temporalment per a altres usos públics o privats, mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils, per a desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. En el cas de sistemes en servei, quan l'ocupació temporal hagi de ser prolongada en el temps per raó de la prestació de serveis públics, es pot admetre per un període que no superi els quatre anys, prorrogable justificadament per un altre període màxim de quatre anys, sempre que es mantingui essencialment la funcionalitat del conjunt del sistema.

2. En el cas de sistemes en servei, 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.

Capítol 3

Ús privat del sòl

Article 51

Criteris per a la divisió de terrenys

1. En els espais oberts, els terrenys compresos en una finca es poden dividir sempre que la superfície dels lots resultants sigui igual o superior a la unitat mínima de conreu o forestal o a aquella superior que determini una estratègia territorial o, si no l'assoleixen, s'agrupin immediatament amb terrenys contigus per a constituir noves finques de superfície igual o superior a la unitat mínima corresponent. No obstant això, en el cas de finques compreses dins d'un veïnat rural tradicional, es poden constituir noves finques de conformitat amb les determinacions del pla d'ordenació del territori corresponent.

2. En els assentaments urbans, els terrenys compresos en una finca es poden dividir en els supòsits següents:

- a) Quan la finca matriu formi part d'un assentament de nova extensió urbana, mentre no s'hagi aprovat inicialment l'instrument de gestió corresponent, per constituir finques ajustades al que estableix l'apartat 1.
- b) Quan la finca matriu estigui afectada íntegrament per una actuació urbana, per a constituir noves finques de conformitat amb les determinacions del pla d'ordenació del territori corresponent.
- c) Quan la finca matriu tingui íntegrament la condició de solar, per a constituir nous solars.

3. Reglamentàriament es poden determinar altres supòsits de divisió de terrenys per raons urbanístiques, per tal que es puguin individualitzar parts de finca que tinguin règims urbanístics diferents o també, en el cas d'espais oberts, les parts que estiguin afectades per una actuació específica. En tot cas, s'han de concretar per reglament les operacions jurídiques assimilades a la divisió de terrenys.

Secció 1

Espais oberts

Subsecció primera

Disposicions generals

Article 52

Drets de les persones propietàries

D'acord amb les lleis i el planejament d'ordenació del territori, les persones propietàries de terrenys en els espais oberts tenen les facultats d'ús, de gaudi, d'explotació i de disposició dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa rústica i, excepcionalment, poden destinar-los a actuacions específiques que siguin d'interès públic o social, que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals o que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

Article 53

Condicions a què estan subjectes els drets de les persones propietàries

1. El dret a executar obres de construcció, d'edificació i d'instal·lació en els espais oberts resta condicionat a la vinculació funcional i proporcionada de les obres necessàries a una explotació o activitat rústica o també a una actuació específica.

2. L'autorització dels usos i les obres en els espais oberts resta subjecta amb caràcter general a:

- a) La preservació dels terrenys dels processos de desenvolupament urbà.
- b) La compatibilitat de les actuacions amb els valors i les finalitats específics que el planejament o la legislació sectorial protegeixi o persegueixi.
- c) La permeabilitat i l'estabilitat del sòl.
- d) La correcta integració ambiental i paisatgística, la no afectació del patrimoni arqueològic d'interès declarat i la no fragmentació dels espais agraris.
- e) La funcionalitat urbanística en l'entorn d'influència.
- f) La reutilització o substitució preferent de les edificacions existents.
- g) La custòdia de les finques on s'emplacen.
- h) La prevenció dels incendis forestals i d'altres fenòmens naturals o tecnològics que puguin causar danys greus a les persones i els béns.
- i) En el cas d'actuacions específiques, el funcionament normal de les explotacions rústiques implantades en l'entorn immediat.

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

Article 54

Deures de les persones propietàries

1. Les persones propietàries de terrenys en els espais oberts tenen el deure de destinar-los als usos compatibles amb les lleis i el planejament d'ordenació del territori i estan obligades a costejar i, si escau, executar:

- a) Les actuacions necessàries per a conservar els terrenys i la seva massa vegetal en les condicions legalment exigibles.
- b) Els treballs de reposició dels terrenys per a recuperar-ne les característiques naturals en els supòsits següents:
 - 1r. Quan les construccions, les edificacions o les instal·lacions existents esdevinguin en desús durant un termini superior a dos anys, llevat que tinguin la condició de bé protegit o d'edificació rural de recuperació incentivada o formin part d'un veïnat rural tradicional d'acord amb aquesta Llei.
 - 2n. Quan siguin inclosos en una actuació de desurbanització que correspongui promoure-la a l'entitat urbanística col·laboradora.

2. L'autorització d'usos i obres en els espais oberts, segons quina sigui la seva naturalesa i abast, comporta per a les persones propietàries el deure de costejar i, si escau, executar:

- a) Les infraestructures necessàries per a disposar dels serveis que requereixi l'ús a què es destinin, que han de tenir en compte la utilització preferent d'energies provinents de fonts renovables. Quan aquestes infraestructures hagin de formar part del domini públic, també estan obligades a cedir-les a l'Administració competent juntament amb el sòl corresponent.
- b) Les mesures correctores necessàries per a complir les condicions a què fa referència l'article 53. La preservació de la qualitat ambiental i paisatgística pot requerir la reducció del volum edificat a la finca afectada.

3. En relació amb les actuacions específiques, les persones propietàries de terrenys en els espais oberts, a més dels deures a què fan referència els apartats 1 i 2, estan obligades a:

- a) Costejar i, si escau, executar, les mesures correctores necessàries per a evitar la pertorbació del funcionament normal de les explotacions rústiques implantades en l'entorn immediat.
- b) Satisfer, si s'escau, la prestació patrimonial que regula l'article 65.

Article 55

Ús de les edificacions implantades legalment

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, amb subjecció al règim de drets i deures que estableix aquesta secció.

Article 56

Activitats rústiques

A l'efecte d'aquesta llei, s'entenen per activitats rústiques totes aquelles tasques pròpies dels espais oberts, com ara les agrícoles, ramaderes, forestals, d'extracció de minerals o qualsevol altra vinculada a la utilització racional dels recursos naturals. S'hi consideren incloses les tasques següents:

- a) L'emmagatzematge i la conservació dels productes destinats a la mateixa explotació rústica o dels que s'hi generen.
- b) La manipulació, l'envasat, la transformació i la comercialització dels productes generats en la mateixa explotació rústica.
- c) El primer tractament i la selecció del material obtingut en una activitat extractiva de minerals, quan s'efectuï en el lloc d'extracció. Aquestes tasques poden ser les relacionades amb la trituració, la classificació, la barreja i l'ensacat del material i el picat de pedra.
- d) El turisme rural en la modalitat destinada a complementar les rendes que es produeixen en una explotació rústica.

Article 57

Habitatges familiars

En els espais oberts, només es poden admetre la construcció d'edificis de nova planta o la reutilització dels existents per destinar-los a l'ús d'habitatge familiar quan estigui associat directament i justificadament a una explotació rústica o, de conformitat amb el pla d'ordenació del territori corresponent, en els veïnats rurals tradicionals.

Es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que el nou habitatge familiar se situï en un municipi amb una població inferior a cinc mil habitants.
- b) Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi.
- c) Que la dita persona promotora treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments.
- d) Que aquesta presumpció no s'hagi aplicat anteriorment amb relació a la mateixa explotació.

Subsecció segona

Actuacions específiques

Article 58

Veïnats rurals tradicionals

1. Els veïnats rurals tradicionals són aquells nuclis de població delimitats 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.

2. Les estratègies territorials han de classificar els veïnats rurals tradicionals com espais oberts i poden establir normes per al manteniment del seu caràcter.

Article 59

Usos i obres en els veïnats rurals tradicionals

1. L'ús global dels veïnats rurals tradicionals és el d'habitatge. El planejament d'ordenació del territori que els ordeni pot admetre aquells usos que es desenvolupin en harmonia amb l'ús d'habitatge sense desvirtuar la seva entitat.

2. D'acord amb el pla que reguli un veïnat rural tradicional:

- a) Les edificacions existents es poden ampliar moderadament i rehabilitar per a destinar-les als usos existents.
- b) Si no s'alteren les característiques originals de les edificacions del veïnat, se'n pot admetre la divisió horitzontal.
- c) Només es poden admetre 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.

3. L'ordenació urbanística d'un veïnat rural tradicional requereix avaluar la seva integració paisatgística i regular les actuacions que siguin necessàries per a corregir-ne l'impacte negatiu o per a millorar la qualitat de vida dels residents.

Article 60

Edificacions rurals de recuperació incentivada

1. Són de recuperació incentivada les edificacions rurals en els espais oberts que no formen part d'un veïnat rural tradicional i 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. També són de recuperació incentivada les edificacions agroforestals que siguin de l'any 1956 o posteriors.

2. En absència de catàleg d'edificacions rurals, són de recuperació incentivada les edificacions rurals a què fa referència l'apartat 1 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.

3. Perquè una edificació rural pugui ser considerada de recuperació incentivada, cal que el seu estat de conservació permeti apreciar-ne amb claredat l'ús característic, l'aspecte general exterior i els elements estructurals que defineixen les estratègies territorials per a cada unitat de paisatge.

Article 61

Usos admesos en les edificacions rurals de recuperació incentivada

1. D'acord amb el pla d'ordenació del territori o, si s'escau, el projecte d'actuació específica corresponent, les edificacions rurals de recuperació incentivada es poden reutilitzar per destinar-les als usos privats següents:

- a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals, o bé altre tipus d'edificacions quan justificadament ho permeti la corresponent estratègia territorial.
- b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.
- c) D'activitat turística d'acord amb la legislació sectorial.
- d) Educatiu en el lleure.
- e) De creació artística o de producció artesanal.

- f) D'exercici de professions liberals.
- g) De restauració.
- h) D'equipaments.
- i) De serveis comunitaris o corporatius.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1, les edificacions rurals de recuperació incentivada es poden utilitzar per a destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permeti corregir l'impacte ambiental paisatgístic negatiu. També es poden reutilitzar les edificacions rurals de recuperació incentivada per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.

3. La reutilització d'una edificació rural de rehabilitació incentivada requereix disposar d'un accés per un camí rural existent i no pot comportar la divisió de la finca en lots inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal.

4. En tots els casos, els usos han d'ésser compatibles amb les activitats rústiques implantades en l'entorn immediat respectiu.

Article 62

Obres admeses en les edificacions rurals de recuperació incentivada

1. Són admissibles les obres d'intervenció sobre les edificacions rurals de recuperació incentivada que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès.

2. Només poden ser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat les edificacions rurals de recuperació incentivada pels seus valors específics. Perquè siguin admissibles les obres esmentades han de:

- a) Ser necessàries per destinar l'edificació a un ús admès.
- b) Contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.
- c) Guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.

3. Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat 2 poden donar lloc a un volum edificat separat de l'original. En aquest cas, el volum edificat separat només es pot destinar a usos auxiliars al que es destini l'edificació principal, llevat que aquest ús sigui el d'activitat turística.

4. En la reconstrucció i rehabilitació de les edificacions rurals de recuperació incentivada es poden modificar els elements arquitectònics originals, sempre que no es desvirtuin les raons de la catalogació d'aquestes construccions, d'acord amb les condicions següents:

- a) En construccions catalogades per raons ambientals, paisatgístiques o socials, s'hi poden fer intervencions sempre que siguin degudament motivades en el projecte.
- b) En construccions catalogades per raons arquitectòniques o històriques, únicament s'hi poden admetre les intervencions mínimes i imprescindibles que siguin necessàries per a destinar la construcció a un ús admès, les quals han d'ésser degudament motivades en el projecte.

Article 63

Divisió horitzontal de les edificacions rurals de recuperació incentivada

D'acord amb el pla d'ordenació del territori o, si s'escau, el projecte d'actuació específica corresponent, es pot admetre la divisió horitzontal de les edificacions rurals de recuperació incentivada si no se n'alteren les característiques originals, se'n respecten els elements històrics principals i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas, no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hotel·ler.

Article 64

Altres actuacions específiques

1. En els espais oberts es poden dur a terme altres actuacions específiques relatives a:

- a) L'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat, la transformació i la comercialització dels productes agrícoles, ramaders o forestals que es generin en diverses explotacions rústiques o hi vagin destinats quan, per les seves característiques especials, s'hagin d'implantar a prop de les finques productores.
- b) Les activitats que, d'acord amb la normativa sectorial que les regula, s'hagin d'implantar allunyades dels assentaments urbans.
- c) La fabricació de morter sec o de formigó i l'elaboració d'aglomerat asfàltic quan, per causa d'un impacte ambiental menor, s'efectuï al peu d'una activitat extractiva de minerals.
- d) Les àrees i estacions de servei necessàries per a la comoditat dels usuaris de les carreteres i la circulació correcta dels vehicles.
- e) Les activitats col·lectives a l'aire lliure de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure o d'esbarjo, amb les obres i les instal·lacions mínimes i imprescindibles per a dur a terme l'activitat de què es tracti.
- f) Les àrees de càmping, d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda i d'acollida per a caravanes i autocaravanes en trànsit.
- g) Els centres privats de valorització de residus a l'aire lliure.
- h) Les hípiques i els centres d'acollida, de conservació o de recuperació d'animals.
- i) Les instal·lacions de producció d'energia amb una potència superior a 100 kW connectades a les xarxes de transport o de distribució d'electricitat.
- j) La reutilització d'edificacions, altres que les de recuperació incentivada, implantades i destinades legalment a

l'ús d'habitatge per a destinar-les a l'activitat de turisme rural o d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic.

2. Les actuacions específiques a què fa referència l'apartat 1 poden tenir una durada determinada o indefinida. Reglamentàriament es poden establir els requisits exigibles per a implantar-les.

3. Excepcionalment, en els espais oberts es poden autoritzar com a noves construccions les instal·lacions de producció d'electricitat mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs als espais oberts i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.

Subsecció quarta

Prestació patrimonial en la reutilització d'edificacions rural de recuperació incentivada i en les actuacions específiques en espais oberts

Article 65

Prestació patrimonial

1. Les persones propietàries del sòl estan obligades a satisfer una prestació patrimonial compensatòria en el cas de destinar els terrenys a alguna de les actuacions específiques a què fa referència l'article 61 i l'article 64.

2. La prestació patrimonial a què fa referència l'apartat 1 té la naturalesa d'ingrés de dret públic no tributari. Correspon al departament competent en matèria d'ordenació del territori la gestió, la liquidació i la recaptació d'aquestes prestacions patrimonials. Els ingressos que se'n derivin són afectats a finançar les mesures de protecció de la legalitat urbanística en els espais oberts i a l'adquisició de sòls en situació de fora d'ordenació assimilada per a la restauració paisatgística d'espais oberts.

3. La prestació patrimonial a què fa referència l'apartat 1 es merita amb l'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent. La base per a calcular-la és igual al cost d'execució de les obres necessàries per a dur a terme l'actuació, excepte les relatives a les obres de condicionament de les edificacions preexistents que es reutilitzin. L'import de la prestació patrimonial a satisfer és el deu per cent de la base.

Secció 2

Assentaments urbans

Subsecció primera

Aprofitament urbanístic

Article 66

Contingut

1. L'aprofitament urbanístic es correspon amb l'ús i la seva intensitat assignats pel planejament d'ordenació del territori als terrenys destinats a l'ús privat en els assentaments urbans. La intensitat de l'ús es correspon amb l'edificabilitat i el nombre d'elements d'aprofitament privatiu independent màxims que permet el planejament.

2. L'assignació d'aprofitament al subsòl ha de ser explícita i resta condicionada, si s'escau, per la necessitat de prestar serveis urbanístics sota la rasant del sòl. Sense aquesta assignació, només es pot ocupar el subsòl per les instal·lacions necessàries de les edificacions que es puguin implantar sobre la rasant del sòl següents:

- a) De sustentació de les construccions.
- b) De connexió amb les xarxes de serveis públics i altres serveis tècnics dels edificis.
- c) D'aparcament de vehicles per a complir els estàndards exigits pel planejament als edificis de nova planta.

3. El valor econòmic de l'aprofitament urbanístic dels terrenys destinats a l'ús privat es correspon amb el que permeti obtenir-ne el valor màxim d'acord amb el major i millor ús a què es puguin destinar entre els que el planejament li assigni.

Article 67

Dotacions privades

1. Són dotacions privades:

- a) Els centres de titularitat particular que presten serveis d'interès públic o social de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial i similars.
- b) Els allotjaments dotacionals de titularitat particular adreçats a satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones en els termes de l'article 45.4.b.
- c) Les infraestructures de titularitat particular destinades a la gestió de residus i a la producció d'energia a partir de fonts renovables, amb una potència superior a 100 kW connectades a les xarxes de transport o de distribució d'electricitat.

2. El planejament d'ordenació del territori pot establir reserves de terrenys per a dotacions privades.

Article 68

Habitatge de protecció pública

1. És habitatge de protecció pública el que se subjecta a un règim que permet establir-ne com a mínim els preus de venda i les rendes màximes. Els plans d'ordenació del territori han de reservar sòl suficient destinat a

habitatges de protecció pública per a atendre la demanda estimada en la memòria social, d'acord amb els estàndards de reserva mínima que estableix aquesta Llei pels supòsits especificats a l'article 81 i de conformitat amb el que determinin les estratègies territorials. Aquestes reserves s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i atenent la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions.

2. A l'efecte de l'apartat 1, la qualificació urbanística del sòl destinat a habitatge de protecció pública ha de concretar si aquesta qualificació és genèrica, que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, o específica, que permet l'accés només en règim d'arrendament. La qualificació genèrica o específica s'ha de fer constar en els projectes de distribució urbanística, en les declaracions d'obra nova i en les constitucions i modificacions del règim de propietat horitzontal a l'efecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

3. En cas d'edificis d'habitatges per pisos, la qualificació urbanística del sòl destinat a habitatge de protecció pública pot establir les determinacions següents:

- a) La indivisibilitat horitzontal de l'edifici d'acord amb l'article 69.
- b) La destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública. Aquesta destinació afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis existents en què es pretengui dur a terme obres d'ampliació, de reforma general o de gran rehabilitació, o obres d'ampliació o d'increment del nombre d'habitatges, quan aquestes actuacions edificatòries tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents en els habitatges resultants no reservats a reubicació de real·lotjats o a fer efectiu el dret de real·lotjament d'anteriors residents o titulars. En el cas de destinació parcial, si la qualificació urbanística no concreta les unitats d'habitatge sobre les quals recau la reserva, l'atorgament de la llicència d'obres resta condicionat a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial i la primera ocupació de l'edificació a l'obtenció de la qualificació definitiva.

Article 69

Habitatges per pisos sense divisió horitzontal

1. Els plans d'ordenació del territori, d'acord amb la memòria social i les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, poden reservar sòl per a la construcció d'edificis d'habitatges per pisos sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, destinats exclusivament a la cessió de l'ús de cada pis o local susceptible d'aprofitament independent a terceres persones en règim d'arrendament.

2. La condició d'indivisibilitat s'ha de fer constar en els projectes de distribució urbanística i en les llicències d'edificació a l'efecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 70

Residència habitual i permanent

1. Els plans d'ordenació del territori, d'acord amb la memòria social i les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, d'actuació dels plans locals d'habitatge, han de garantir que els habitatges es destinin preferentment a l'ús de residència habitual i permanent de la població. Amb aquesta finalitat, els plans poden establir reserves de sòl en què l'habitatge es destini exclusivament a aquest ús.

2. La destinació dels habitatges a l'ús turístic o a l'allotjament turístic de llar compartida només és possible quan el planejament d'ordenació del territori ho permet expressament per raó, en el primer cas, de la suficiència de la reserva de sòl a què fa referència l'apartat 1, i, en el segon cas, pel fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que ordeni el pla.

Article 71

Solar

1. L'aprofitament urbanístic que assigni el planejament d'ordenació del territori només es pot materialitzar en els terrenys que tinguin la condició de solar. Tenen aquesta condició els terrenys en els assentaments urbans que, d'acord amb les determinacions del planejament, compleixin els requisits 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.

2. Els terrenys compresos en un àmbit de reforma urbana o de desurbanització perden la condició de solar que poguessin haver assolit d'acord amb l'ordenació urbanística precedent.

Article 72

Dret i deure d'edificar

1. Les persones propietàries de terrenys destinats a l'ús privat en els assentaments urbans tenen dret a edificar-los de conformitat amb les determinacions del planejament d'ordenació del territori des que assoleixin la condició de solar, juntament amb el de realitzar les obres de mera connexió a les xarxes dels serveis públics en funcionament, i tenen el deure de fer-ho en els terminis establerts pel planejament.

2. Tanmateix el que estableix l'apartat 1, les persones propietàries poden edificar els terrenys abans que

assoleixin la condició de solar en els termes que s'estableixin per reglament sempre que, en acabar les obres d'edificació, resti assegurat que els terrenys tinguin la condició de solar.

3. Les persones propietàries de terrenys que no tenen la condició de solar, només perquè estan afectats parcialment al sistema urbanístic de comunicacions per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària, poden edificar-los i realitzar les obres de mera connexió a les xarxes dels serveis públics en funcionament que siguin necessàries després d'haver cedit a l'Administració competent la part afectada dels terrenys.

Article 73

Dret i deure de participació en les actuacions urbanes

1. Les persones propietàries dels terrenys inclosos en un àmbit d'actuació urbana, sempre que no hagin de ser expropiades, tenen el dret de participar en el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'actuació. Tanmateix, les persones propietàries en tenen el deure en les actuacions de rehabilitació edificatòria i en les de reforma urbana que afectin tant a edificis com a teixits urbans.

2. L'exercici del dret o el compliment del deure de participació en l'execució de l'actuació comporta l'obligació de respondre de les càrregues que se'n deriven, així com de permetre ocupar els béns necessaris per a executar les obres relatives a l'actuació.

Subsecció segona

Actuacions de rehabilitació edificatòria

Article 74

Definició

1. Són actuacions de rehabilitació edificatòria 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 millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà, sempre que requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació. Aquestes actuacions poden comportar l'enderroc d'un edifici i la substitució per un altre de nova planta en algun dels supòsits següents:

a) Quan l'edifici amenaci ruïna.

b) Quan el planejament d'ordenació del territori en determini l'enderroc per la necessitat de renovar el parc edificat obsolet o inadequat a l'entorn i la substitució de l'edifici comporti significativament la materialització d'un millor aprofitament urbanístic respecte del que es pretengui enderrocar.

2. Les actuacions de rehabilitació edificatòria poden formar part d'una actuació de reforma urbana, de reequilibri dotacional o compensatòria. A banda d'aquestes actuacions, les de rehabilitació edificatòria es poden dur a terme en àmbits d'actuació delimitats prèviament per a la seva execució mitjançant algun dels instruments següents:

a) El planejament d'ordenació del territori.

b) La declaració d'àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

c) La delimitació d'un polígon d'actuació urbana a què fa referència la lletra b de l'article 168.2.

3. Les actuacions de rehabilitació edificatòria no incloses en els àmbits delimitats d'acord amb l'apartat 2 s'han d'executar de conformitat amb la legislació civil.

Article 75

Obligacions de les persones propietàries

Les persones propietàries dels edificis afectats per una actuació de rehabilitació edificatòria, a banda dels drets i els deures que els correspongui en cas que l'actuació formi part d'una actuació d'urbanització, de reequilibri dotacional o compensatòria, estan obligats a:

a) Costejar les obres de rehabilitació fins al límit del deure legal de conservació de les edificacions que estableix la legislació en matèria de sòl i rehabilitació urbana, sens perjudici que les persones propietàries afectades puguin repercutir legalment o contractualment el cost suportat de les obres de rehabilitació als titulars del dret d'ús de l'edifici.

b) Garantir el dret de real·lotjament i, si escau, de retorn de les persones que ocupin legalment els habitatges que en constitueixin la residència habitual i que hagin de ser desallotjades.

c) Indemnitzar els titulars dels drets sobre les edificacions que s'hagin d'enderrocar, altres que les persones propietàries dels edificis que amenacin ruïna, i sobre els elements privatis dels edificis subjectes al règim jurídic de la propietat horitzontal que s'hagin d'ocupar per a constituir elements comuns.

d) Consentir les obres d'intervenció sobre l'edifici, les seves instal·lacions i els espais comuns, incloent-hi la construcció de noves plantes i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes i, si s'escau, la constitució de complexos immobiliaris de caràcter urbanístic.

Subsecció tercera

Actuacions d'urbanització

Article 76

Definició

1. Són actuacions d'urbanització 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.

2. Les actuacions d'urbanització poden ser:

- 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.

3. Entre les actuacions de reforma urbana, es poden distingir les següents:

- 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 decaïgut.
- 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.

Article 77

Deures de les persones propietàries afectades

En les actuacions d'urbanització, són inherents a l'exercici del dret de participació en el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats del planejament d'ordenació del territori els deures de les persones propietàries afectades següents:

- a) Aportar els terrenys compresos en l'àmbit de l'actuació a la distribució urbanística.
- b) Costejar les despeses d'urbanització de l'actuació.
- c) Cedir a l'Administració competent el sòl destinat als sistemes urbanístics de titularitat pública inclosos en l'àmbit de l'actuació o que s'hi adscriu per a la seva obtenció.
- d) Cedir a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres d'urbanització i les altres infraestructures a càrrec de l'actuació que hagin de formar part del domini públic o estiguin destinades a prestar serveis de titularitat pública.
- e) Cedir a l'Administració competent, amb destinació al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, el sòl lliure de càrregues d'urbanització, dins de l'àmbit de l'actuació, en el que es pugui materialitzar l'aprofitament urbanístic corresponent a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.
- f) Garantir el dret de real·lotjament i, si escau, de retorn, de les famílies que hagin de ser desallotjades, ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual.
- g) Edificar els solars en els terminis establerts pels plans d'ordenació del territori.
- h) Executar en els terminis establerts pels plans d'ordenació del territori la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

Article 78

Despeses d'urbanització

1. Són despeses d'urbanització a l'efecte de l'article 77.b les relatives a:

- a) Les obres d'urbanització interior de l'àmbit de l'actuació, les infraestructures de connexió de la urbanització interior amb els sistemes urbanístics externs i les infraestructures d'ampliació i reforçament dels sistemes urbanístics externs que l'actuació demandi per la seva dimensió i característiques específiques. Entre les infraestructures esmentades, són incloses les relatives al sistema urbanístic de comunicacions urbanes i interurbanes que es requereixin per a una mobilitat sostenible, incloses les relacionades amb el servei de transport públic.
- b) Les indemnitzacions als titulars dels drets reals o personals sobre els terrenys, les construccions, les edificacions, les instal·lacions, les plantacions i els sembrats que s'hagin d'enderrocar o no es puguin conservar.
- c) Les indemnitzacions pel trasllat forçós d'activitats.
- d) Les indemnitzacions a les persones propietàries de terrenys destinats a sistemes urbanístics adscrits a l'àmbit d'actuació.
- e) L'efectivitat del dret de real·lotjament i, si escau, de retorn.
- f) L'elaboració i la tramitació dels plans d'ordenació del territori, llevat dels plans d'estructura urbana i les seves revisions, i dels instruments de gestió urbanística, incloses les despeses d'inscripció del projecte de distribució urbanística en el Registre de la Propietat.
- g) Els altres actes justificats de gestió, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

2. D'acord amb la legislació de sòl, les despeses d'urbanització a què fa referència la lletra a de l'apartat 1 no exclouen el dret de les persones afectades a què les empreses prestadores de serveis els reintegrin les despeses d'instal·lació d'aquests serveis que escaiguin.

Article 79

Estàndards de reserva de sòl destinat a sistemes urbanístics

1. En les actuacions d'urbanització, el planejament d'ordenació del territori ha de reservar el sòl que es precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics atenent les característiques de l'actuació i els estàndards de reserva mínima que estableix aquest article en els supòsits que s'hi especifiquen.

2. 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.

3. Les actuacions de nova extensió urbana se subjecten als estàndards de reserva mínima de sòl destinat a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari, altre que de serveis tècnics, que s'estableixen per als supòsits següents:

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.

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

Article 80

Localització de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Els plans d'ordenació del territori als que correspongui delimitar l'àmbit d'una actuació d'urbanització poden situar els sistemes urbanístics a càrrec de l'actuació en un àmbit continu o discontinu. Fora de l'àmbit d'actuació que delimitin, els plans poden adscriure a l'actuació, per a la seva obtenció, altres terrenys que el planejament estructural destini a sistemes urbanístics territorials, supramunicipals o municipals situats en una classe distinta de sòl.

2. La delimitació d'àmbits discontinus i l'adscripció de sistemes urbanístics a què fa referència l'apartat 1 no són aplicables a les actuacions de nova extensió i de reforma urbanes per a la implantació de l'ús global industrial, llevat que es tracti de sistemes d'equipaments comunitaris de serveis tècnics.

3. A l'efecte de l'apartat 1, la delimitació d'àmbits discontinus i l'adscripció de sistemes urbanístics resten condicionades:

a) Amb caràcter general, a la viabilitat econòmica de l'actuació per a les persones propietàries que tinguin el dret a participar en la seva execució.

b) Amb relació a la ubicació dels sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari altre que el de serveis tècnics, al fet que aquests siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des d'on se situi l'aprofitament urbanístic de l'actuació.

Tanmateix, aquests sistemes es poden situar més enllà d'aquest entorn de referència quan la població que hi resideix disposi 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, d'equipament comunitari de proximitat suficient d'acord amb el que es determini reglamentàriament.

Article 81

Estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública

1. 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.

b) 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.

c) La meitat com a mínim d'aquesta reserva s'ha d'establir mitjançant la qualificació urbanística específica del sòl destinat a habitatge de protecció pública, que permet l'accés només en règim d'arrendament.

2. Excepcionalment, la reserva mínima que pertoca als àmbits d'actuació de nova extensió urbana o de compleció urbana es pot distribuir irregularment entre ells, sempre que es justifiqui de quina manera contribueix a millorar la cohesió social i resti garantit el compliment íntegre de la reserva mínima en el conjunt de les actuacions esmentades.

Article 82

Estàndards de cessió obligatòria de sòl amb aprofitament

1. 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 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.

2. Les persones propietàries afectades per una actuació de nova extensió o 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.

Article 83

Destinació del sòl amb aprofitament urbanístic cedit obligatòriament

1. El sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria dins l'àmbit d'una actuació d'urbanització es pot emplaçar sobre terrenys destinats a qualsevol dels usos assignats pel planejament d'ordenació del territori.

2. No obstant el que disposa l'apartat 1, en les actuacions urbanes amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per a construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl de conformitat amb la lletra a de l'article 84. En cas que part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic s'emplaci sobre sòls que no formin part de la reserva per a habitatges de protecció pública, aquests sòls s'integren en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat expressa de destinar els ingressos obtinguts per la seva alienació a la construcció dels habitatges esmentats en els sòls de reserva cedits.

3. S'han de destinar al règim d'arrendament o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 2.

4. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanes a què fa referència l'apartat 2, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament d'ordenació del territori a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet, amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim d'arrendament o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.

Article 84

Substitució de la cessió obligatòria de sòl amb aprofitament urbanístic

L'obligació de cedir sòl amb aprofitament urbanístic dins l'àmbit d'una actuació d'urbanització només es pot substituir en els termes següents:

a) En el supòsit a què fa referència l'article 83.2, la part de la cessió que no s'hagi d'emplaçar sobre els terrenys destinats a habitatges de protecció pública es pot substituir pel seu equivalent en sostre ja construït d'aquests habitatges o en metàl·lic per tal de destinar-lo a la seva construcció.

b) En cas que, per raó dels usos de l'àmbit de l'actuació, el sòl de cessió obligatòria no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

c) Quan, d'acord amb l'objecte del pla d'ordenació del territori, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per a destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Subsecció quarta

Actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional

Article 85

Actuacions compensatòries

1. En els assentaments urbans reglats no subjectes a una actuació de reforma urbana, les actuacions compensatòries 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 mateix solar

o en un altre.

2. La delimitació d'una actuació compensatòria requereix que els terrenys als quals el pla d'ordenació del territori assigni una ordenació singular se situïn en el mateix solar, en solars confrontants o en solars de la mateixa zona urbanística.

3. 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.

Article 86

Actuacions de reequilibri dotacional

1. En els assentaments urbans reglats no subjectes a una actuació de reforma urbana, 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 se situï en una actuació compensatòria.

2. 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:

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.

b) Allotjaments 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.

3. En les actuacions de reequilibri dotacional, l'increment de les reserves de sòl destinat a dotacions públiques s'han de situar en la parcel·la o parcel·les a les quals el pla assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:

a) Situar en un àmbit d'actuació discontinu o, fora de l'àmbit d'actuació, adscriure-les per a obtenir els terrenys afectats en una classe distinta de sòl, sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de les parcel·les on se situï l'aprofitament urbanístic.

b) Substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Article 87

Incrementos singulars de l'aprofitament urbanístic

1. A l'efecte del que estableixen els articles 85 i 86, es produeix un increment singular de l'aprofitament urbanístic 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.

2. Els increments singulars de l'aprofitament urbanístic que prevegin els plans d'ordenació del territori, llevat que ja hagin estat o hagin de ser repartits equitativament entre les persones propietàries afectades per una actuació d'urbanització, se subjecten als requisits següents:

a) Han d'estar fonamentats en concretes raons urbanístiques.

b) Han de ser objecte de distribució en una actuació compensatòria o de reequilibri dotacional.

c) No poden malmetre les condicions adequades de ventilació, assolament i vistes de les edificacions veïnes.

Article 88

Deures de les persones propietàries en les actuacions de reequilibri dotacional

1. En les actuacions de reequilibri dotacional, són inherents a l'exercici del dret de participació en el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats del planejament d'ordenació del territori els deures de les persones propietàries afectades a què fa referència l'article 77 que corresponguin.

2. El deure de cessió de sòl amb aprofitament que correspon a les persones propietàries dels terrenys inclosos en un àmbit d'actuació de reequilibri dotacional és el quinze per cent sobre l'increment de l'aprofitament urbanístic que resulti. Quan, d'acord amb l'objecte del pla d'ordenació del territori, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en metàl·lic per a destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Secció 3

Usos i obres afectats o disconformes

Subsecció primera

Usos i obres implantats legalment

Article 89

Usos disconformes

1. No obstant l'obligació de destinar els terrenys a usos admesos pel planejament d'ordenació del territori, les persones propietàries poden mantenir 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.
2. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ésser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat.
3. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.
4. En la resta de casos de disconformitat, excepte les construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits, els usos preexistents es poden mantenir i poden ésser objecte de canvis de titularitat.

Article 90

Edificacions afectades o disconformes

1. Sobre les edificacions implantades legalment en terrenys afectats per 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:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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.
2. A l'efecte d'aquesta secció, s'entén per edificació qualsevol construcció, edifici o instal·lació.

Article 91

Usos i obres provisionals

1. Es poden destinar els terrenys a usos i obres de caràcter provisional, sempre que no siguin prohibits expressament per les lleis o pel planejament d'ordenació del territori o sectorial, en les circumstàncies següents:
 - a) Quan tinguin la condició de solar i no estiguin edificats, mentre no es dicti l'ordre urbanística que obligui a edificar-lo.
 - b) Quan estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbanística, mentre no s'iniciï el procediment d'execució de l'actuació o, si s'escau, no es dicti l'ordre urbanística que obligui a executar l'actuació d'urbanització o s'iniciï el procediment per a l'ocupació directa dels terrenys afectats a sistemes urbanístics.
 - c) Quan estiguin afectats per una reserva provisional per a sistemes, mentre no esdevingui sense efecte la reserva.
2. Els usos provisionals han de cessar i les obres provisionals s'han de desmuntar o enderrocar a càrrec de les persones propietàries quan, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, ho acordi l'Administració actuant, sense que els afectats tinguin dret a percebre indemnització en cap cas.
3. Són admissibles com a usos provisionals els que es puguin implantar mitjançant obres provisionals en els supòsits següents:
 - a) En els espais oberts i els assentaments urbans discrecionals els usos conformes amb la naturalesa rústica dels terrenys afectats i els relatius a actuacions específiques.
 - b) En els assentaments urbans reglats els usos altres que el d'habitatge que es puguin desenvolupar en harmonia amb l'ús global de la zona urbanística en què estiguin inclosos o confrontin els terrenys afectats.
 - c) En solars vacants d'edificació es poden ocupar temporalment en els termes que s'estableixin per reglament per a l'ús d'hort col·lectiu amb finalitat recreativa o assistencial, d'aparcament lliure de vehicles en superfície o d'altres usos que siguin d'interès per a la ciutadania.
 - d) En qualsevol classe de sòl, els usos vinculats a activitats econòmiques implantades legalment.
4. En el cas de sistemes en servei, quan l'ocupació temporal s'hagi de prolongar en el temps per raó de la prestació de serveis públics, només es pot admetre 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.

Article 92

Entitat de les obres provisionals

1. Les obres provisionals a què fa referència l'article 91.3 han de ser les mínimes necessàries per a implantar l'ús provisional atenent les condicions exigides per les lleis perquè li serveixin de suport.
2. Per tal de no dificultar la restitució dels terrenys al seu estat original, aquestes obres han de ser les mínimes

necessàries per desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial.

Article 93

Fora d'ordenació

1. Sobre les edificacions en situació de fora d'ordenació, durant el termini de programació de l'execució de l'actuació urbanística establert a la memòria econòmica corresponent, només s'hi poden executar les obres d'intervenció següents:

- a) Les obres mínimes o puntuals de reparació necessàries per a conservar-les en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis.
- b) Les de condicionament de l'edificació per a destinar-les a un ús provisional admès.

2. Transcorregut el termini a què fa referència l'apartat 1 o quan la memòria econòmica no ho estableixi, més enllà de les obres a què fa referència l'apartat esmentat, són admissibles les obres d'intervenció sobre les edificacions en situació de fora d'ordenació necessàries per a conservar-la en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen, amb les limitacions següents:

- a) No són admissibles les obres d'intervenció que requereixin un projecte de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació o que en produeixin l'augment de volum o del sostre construït, llevat que siguin imprescindibles de conformitat amb la legislació en matèria d'accessibilitat o que siguin necessàries per substituir elements perillosos per a la salut pública per altres elements de condicions funcionals similars.
- b) El cost econòmic de les obres no pot ser superior al cinquanta per cent del cost de construcció de nova planta d'una edificació de característiques similars a l'afectada, quan a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

3. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'article 94.

Article 94

Volum disconforme

1. Sobre les edificacions amb volum disconforme, a més de les obres d'intervenció per ajustar el volum als nous paràmetres reguladors de l'edificació, només són admissibles les obres d'intervenció per a alguna de les finalitats següents:

- a) Conservar-les en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen.
- b) Condicionar-les per a destinar-les a un ús conforme amb la qualificació urbanística dels terrenys. Incrementar-ne el volum o el sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors.
- d) Autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament d'ordenació del territori sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

2. No són admissibles les obres d'intervenció a què fa referència l'apartat 1 quan comportin un major grau de disconformitat o quan les obres de les lletres a i b tinguin un cost econòmic superior al cinquanta per cent del cost de construcció de nova planta d'una edificació de característiques similars a l'afectada, quan a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

Subsecció segona

Obres implantades il·legalment

Article 95

Fora d'ordenació assimilada

1. Són en situació de fora d'ordenació assimilada les edificacions implantades il·legalment respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada en els supòsits següents:

- 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.

2. Les edificacions en la situació de fora d'ordenació assimilada poden mantenir l'ús il·legal implantat sota un règim de mera tolerància mentre no cessi aquest ús i sempre que:

- a) El planejament d'ordenació del territori no impedeixi l'ús.
- b) L'ús no pertorbi la funcionalitat urbanística del sòl en l'entorn d'influència.
- c) Les edificacions no se situïn en zones de risc natural o tecnològic i disposin de les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen.

3. Sobre les edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada, 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.

Article 96

Volum disconforme per assimilació

1. Són en situació de volum disconforme per assimilació 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.

2. Són aplicables a les edificacions en situació de volum disconforme per assimilació les determinacions que per al volum disconforme estableix l'article 94, 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.

Títol 2

Planificació del territori

Capítol 1

Plans d'ordenació del territori

Secció 1

Disposicions generals

Article 97

Tipus de plans

1. La planificació del territori segons els usos a què s'ha de destinar el sòl es duu a terme mitjançant el planejament territorial i local.

2. Constitueixen el planejament territorial els plans d'ordenació següents:

- a) Les estratègies territorials.
- b) Els plans directores d'actuació territorial.

3. Constitueixen el planejament local els plans d'ordenació següents:

- a) Els plans d'estructura urbana.
- b) Les normes de planejament urbanístic.
- c) Els plans de nova extensió urbana.
- d) Els plans urbanístics d'actuació local.

4. Els plans d'infraestructures urbanístiques són part del planejament territorial o del local segons l'àmbit d'interès del sistema urbanístic a què facin referència.

Article 98

Planejament estructural i derivat

1. El planejament estructural, que defineix l'estructura bàsica del territori, és constituït pels plans d'ordenació següents:

- a) Les estratègies territorials.
- b) Els plans d'estructura urbana.
- c) Les normes de planejament urbanístic.

2. El planejament derivat, que desenvolupa o complementa l'estructura bàsica del territori, és constituït pels plans d'ordenació següents:

- a) Els plans directores d'actuació territorial.
- b) Els plans de nova extensió urbana.
- c) Els plans urbanístics d'actuació local.
- d) Els plans d'infraestructures urbanístiques.

3. Les normes de planejament urbanístic formen part del planejament derivat si supleixen un pla d'aquesta naturalesa.

Article 99

Relacions entre els plans

1. El planejament territorial vincula el planejament local.

2. El planejament estructural vincula el planejament derivat que el desenvolupa o complementa amb les particularitats següents:

- a) Els plans urbanístics d'actuació local poden modificar les determinacions accessòries dels plans d'estructura urbana que siguin clarament diferenciades de les bàsiques.
- b) El planejament derivat que complementa el planejament estructural pot modificar-ne les determinacions necessàries per a assolir la seva finalitat, en els termes que estableix aquest capítol per a cada tipus de pla.

3. El planejament derivat que complementa el planejament local estructural vincula el planejament urbanístic d'actuació local.

Article 100

Ordenances municipals

Els municipis, d'acord amb la legislació sobre règim local, poden 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.

Secció 2
Planejament estructural

Subsecció primera
Estratègies territorials

Article 101
Definició

1. Les estratègies territorials són 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.
2. Tenen la naturalesa d'estratègies territorials els plans i els programes que, d'acord amb la legislació sectorial aplicable per a la seva tramitació i aprovació, 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.
3. Les estratègies territorials han de ser coherents entre si.

Article 102
Àmbit territorial i material

1. 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.
2. Tot el territori català ha de disposar d'estratègies territorials que estableixin:
 - a) Els criteris generals de desenvolupament dels assentaments urbans, de preservació dels espais oberts i d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics.
 - b) 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.
 - c) Les normes d'aplicació als espais oberts tenint en compte les característiques homogènies de cada unitat de paisatge.
 - d) 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.
3. Es poden aprovar estratègies territorials per a ordenar, entre altres:
 - a) Els elements territorials que vertebran un sistema plurimunicipal d'assentaments urbans.
 - b) Les condicions per a programar les actuacions de nova extensió urbana.
 - c) Les mesures de protecció dels sòls no transformats urbanísticament.
 - d) Les reserves de sòl per a facilitar la implantació futura d'infraestructures relatives als sistemes urbanístics.
 - e) Les actuacions d'interès territorial per la seva especial rellevància social o econòmica.
 - f) Les infraestructures de transport i de distribució d'energia, d'aigua i d'informació.
 - g) El desplegament de les infraestructures de producció d'energia a partir de fonts renovables.
 - h) Les àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica d'interès intermunicipal.
 - i) Les mesures protectores davant el canvi climàtic.
 - j) Les mesures i les actuacions d'interès territorial per promoure el repoblament de nuclis rurals.

Article 103
Determinacions i recomanacions

1. Les determinacions de les estratègies territorials es poden articular en normes i en directrius. 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.
2. 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.
3. Les estratègies territorials poden preveure actuacions per a ser desenvolupades mitjançant un pla director d'actuació territorial o, si així ho estableix expressament la mateixa estratègia, mitjançant un pla urbanístic d'actuació local.

Subsecció segona
Plans d'estructura urbana

Article 104
Definició

1. Els 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.
2. 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.

3. L'estructura urbana municipal està subjecta o condicionada a les determinacions dels plans territorials que la vinculin i als interessos territorials que s'identifiquin durant la formulació del pla. L'estructura urbana municipal ha de ser coherent amb les estructures urbanes dels municipis veïns.

Article 105

Determinacions bàsiques

Són determinacions bàsiques dels plans d'estructura urbana les relatives als elements estructurals següents:

- 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 compleció 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.

Article 106

Determinacions accessòries

1. Són determinacions accessòries dels plans d'estructura urbana, d'establiment potestatiu, les relatives al desenvolupament de l'ordenació estructural fins a assolir el grau de detall dels plans urbanístics d'actuació local. Tanmateix, en cas que comprenguin un sòl municipi, els plans d'estructura urbana han de contenir, amb caràcter de determinacions accessòries, l'ordenació en detall dels terrenys classificats com a assentament urbà reglat que no estiguin subjectes a una actuació de reforma urbana, i com a assentament urbà discrecional de compleció.

2. Les determinacions accessòries han d'estar clarament diferenciades de les determinacions bàsiques perquè siguin modificables mitjançant la tramitació i aprovació d'un pla urbanístic d'actuació local.

3. En el cas de plans d'estructura urbana plurimunicipal que no continguin l'ordenació en detall dels terrenys classificats com a assentament urbà reglat, no subjectes a una actuació de reforma urbana, són aplicables les determinacions del planejament urbanístic anterior mentre no entri en vigor el planejament local derivat que les substitueixi, en tot allò que no sigui contradictori amb el pla d'estructura.

Article 107

Assentaments urbans de nova extensió

1. Els plans d'estructura urbana només poden classificar sòl com assentament urbà de nova extensió urbana en les condicions següents:

- 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.

2. Amb relació als assentaments urbans de nova extensió, els plans d'estructura urbana han de contenir les determinacions bàsiques següents:

- a) La delimitació d'un o diversos sectors de planejament urbanístic 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.

3. El transcurs del termini màxim per a finalitzar l'execució d'una actuació urbanística de nova extensió urbana, sense que s'hagi presentat en el Registre de la Propietat la documentació relativa al projecte de distribució urbanística aprovat, comporta que la classificació dels terrenys afectats esdevé automàticament com a espais

oberts comuns. L'Administració actuant ha de comunicar aquesta circumstància al Registre urbanístic de Catalunya perquè consti per a coneixement general.

Article 108

Àrees urbanes susceptibles de reforma

Les àrees urbanes susceptibles de reforma que delimitin els plans d'estructura urbana municipal estableixen el marc geogràfic de referència que ha de servir al planejament urbanístic d'actuació local per a delimitar i regular les actuacions de reforma urbana que calguin. Els plans urbanístics d'actuació local han de regular les actuacions esmentades de conformitat amb els objectius que els plans d'estructura urbana han de definir per a cada àrea i, si s'escau, amb subjecció a les prescripcions que estableixin per a assolir-los.

Subsecció tercera

Normes de planejament urbanístic

Article 109

Definició, tipus i determinacions

1. Les normes de planejament urbanístic són l'instrument d'ordenació que serveix per asuprir, en tot o en part, el pla d'estructura urbana o el seu planejament derivat.

2. Les normes de planejament urbanístic 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.

3. Les normes de planejament urbanístic poden abastar diversos municipis i han de contenir les determinacions següents:

a) Les exigides pels plans territorials que les vinculi, pels interessos territorials que s'identifiquin durant la formulació i, en cas que supleixin un pla derivat, pel pla d'estructura urbana que desenvolupin.

b) En cas que supleixin un pla d'estructura urbana, les determinacions bàsiques d'aquest tipus de pla. Tanmateix, no poden classificar terrenys com a assentaments urbans de nova extensió urbana i han d'ordenar en detall els terrenys classificats com a:

1r. Assentament urbà reglat no subjecte a una actuació de reforma urbana.

2n. Assentament urbà discrecional de compleció.

c) En cas que supleixin un pla derivat, les pròpies d'aquest pla.

Secció 3

Planejament derivat

Article 110

Plans directors d'actuació territorial

1. Els plans directors d'actuació territorial són l'instrument d'ordenació derivat de l'Administració de la Generalitat que serveix per a desenvolupar en detall les actuacions previstes en una estratègia territorial, amb subjecció a les seves determinacions.

2. Els plans directors d'actuació territorial no requereixen l'adaptació prèvia del planejament d'ordenació local per a la seva execució immediata.

Article 111

Plans de nova extensió urbana

1. Els plans de nova extensió urbana són 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, quan 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.

2. És aplicable als plans de nova extensió urbana el que estableix l'article 107 respecte dels assentaments urbans de nova extensió en els plans d'estructura urbana. Per a avaluar les necessitats que pretenguin cobrir, s'han de tenir en compte també les actuacions de nova extensió urbana ja programades.

Article 112

Plans urbanístics d'actuació local

1. Els plans urbanístics d'actuació local són l'instrument d'ordenació derivat que desenvolupa en detall l'estructura urbana municipal en relació amb un o diversos objectius, per a tot el terme municipal o per a una part d'aquest.

2. Els plans urbanístics d'actuació local se subjecten al principi de no regressió de:
- a) Els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari, en els termes que estableix l'article 149 per a la modificació dels plans.
 - b) Les reserves d'habitatges de protecció pública, en els termes que estableix l'article 150.1 per a la modificació dels plans.

Article 113

Objecte dels plans urbanístics d'actuació local

1. Els plans urbanístics d'actuació local poden tenir entre altres objectes els següents:

- a) En qualsevol classe de sòl:
 - 1r. Desenvolupar i protegir els sistemes urbanístics territorials, plurimunicipals i municipals previstos en el planejament estructural.
 - 2n. Protegir els béns del patrimoni cultural immobiliari.
 - 3r. Regular genèricament o singularitzadament els usos.
- b) En els espais oberts:
 - 1r. Identificar i regular les edificacions rurals de recuperació incentivada.
 - 2n. Ordenar detalladament els veïnats rurals tradicionals delimitats per les estratègies territorials.
- c) En els assentaments urbans no subjectes a una actuació urbana:
 - 1r. Establir les alineacions i les rasants.
 - 2n. Determinar l'ús específic del sòl i la seva intensitat d'ús en la rasant, en el vol i en el subsòl.
 - 3r. Ordenar la composició volumètrica i les façanes dels edificis.
 - 4r. Preveure nous sistemes urbanístics de barri.
 - 5è. Protegir el paisatge urbà.
 - 6è. Desenvolupar les dotacions privades.

2. En els assentaments urbans subjectes a una actuació urbana, els plans urbanístics d'actuació local tenen per objecte l'ordenació en detall i íntegra de les actuacions següents:

- a) De rehabilitació edificatòria.
- b) De reforma urbana, quan se situïn en un àrea urbana susceptible de reforma delimitada en un pla estructural local per assolir-ne els objectius.
- c) De nova extensió urbana, quan estiguin previstes en el pla d'estructura urbana o en el pla de nova extensió urbana.
- d) De completió urbana, quan estiguin previstes en un pla d'estructura urbana.
- e) Compensatòries.
- f) De reequilibri dotacional

Article 114

Plans d'infraestructures urbanístiques

1. Els plans d'infraestructures urbanístiques són l'instrument d'ordenació derivat 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.
2. Les determinacions dels plans de desenvolupament d'infraestructures urbanístiques se subjecten a les del pla que desenvolupa.
3. Les determinacions dels plans d'infraestructures urbanístiques poden modificar les determinacions del planejament d'ordenació del territori que complementin que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifiqui, a condició que les noves determinacions:
- a) Quan complementin les estratègies territorials, no siguin contradictòries amb els objectius de les estratègies afectades.
 - b) Quan complementin un pla estructural local, no alterin la classificació del sòl ni la qualificació dels terrenys destinats als sistemes urbanístics altres que els de barri.

Capítol 2

Documents dels plans

Article 115

Disposició general

Els documents dels plans d'ordenació del territori, el seu contingut i el seu grau de precisió han de ser adequats a la finalitat i la complexitat de cada pla.

Article 116

Memòria

1. La memòria és el document dels plans d'ordenació del territori que exposa les circumstàncies de caràcter general, social, ambiental i econòmic que, considerades en conjunt, en motiven l'elaboració.
2. La memòria general és la part del document que 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.

3. La memòria social és la part del document que, en relació amb el sòl destinat efectivament a usos determinats, 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 als serveis públics que precisa, i justifica el compliment de les condicions d'accessibilitat de les persones als espais urbans públics. D'acord amb la legislació sobre mobilitat, s'integren en la memòria els estudis que aquesta legislació determini. 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.

4. La memòria ambiental és la part del document que descriu el procediment seguit en l'elaboració del pla per a analitzar els efectes significatius que pugui produir sobre el medi ambient, i exposa els aspectes essencials de l'anàlisi efectuada i les conclusions assolides en cada fase del procediment. D'acord amb la legislació sobre avaluació ambiental, s'integren en la memòria els documents ambientals que aquesta legislació determini.

5. 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 en els termes que regula l'article 117.

Article 117

Sostenibilitat i viabilitat econòmica

1. La memòria econòmica 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 valorcompensa les restriccions imposades.

2. Les determinacions dels plans a què fa referència l'apartat 1 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.

3. Les determinacions dels plans relatives a les actuacions urbanes en què les persones propietàries no restin excloses de participar en la seva execució són viables econòmicament per a aquestes segons els valors estimats següents:

- a) Amb relació a les actuacions de rehabilitació edificatòria, quan el cost de les obres de rehabilitació que hagin de costejar, si s'escau, menys els beneficis derivats de l'actuació que puguin obtenir, no superin el límit a què fa referència l'article 75.a.
- b) Amb relació a les actuacions d'urbanització, quan el valor del sòl urbanitzat que els correspongui, amb relació al valor del sòl que aportin, comporti un augment de valor que superi raonablement el cost de les càrregues urbanístiques que hagin de suportar.
- c) Amb relació a les actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional, quan el valor de l'aprofitament urbanístic ordenat singularment sigui similar o superior al que resultaria d'aplicar les determinacions ordinàries aplicables en la zona urbanística en què s'ubiquin els terrenys afectats.

Article 118

Normes i annexos normatius

1. Les normes són el document dels plans d'ordenació del territori que conté el conjunt articulat de les seves determinacions escrites d'aplicació general.

2. Els annexos normatius són 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.

Article 119

Plànols

1. Els plànols d'informació són un document auxiliar de la memòria dels plans d'ordenació del territori que conté la informació cartogràfica a escala adequada sobre les característiques físiques dels terrenys, els usos a què es destinen efectivament i l'ordenació del territori precedent.

2. Els plànols d'ordenació són un annex normatiu dels plans que conté la representació cartogràfica a escala adequada dels usos a què s'ha de destinar el sòl.

3. Els plànols d'ordenació sintètics són aquells plànols d'ordenació que inclouen les determinacions gràfiques normatives que han de ser visualitzades en el Mapa urbanístic de Catalunya.

Article 120

Catàlegs

1. Els 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.
2. El catàleg de béns protegits inclou els béns situats en el municipi amb relació als quals les normes del pla regulen un règim urbanístic específic de protecció pels seus valors o característiques específiques.
3. El catàleg de solars vacants és un document obligatori dels plans d'estructura urbana que inclou, a més dels solars sense edificar o infraedificats existents en el municipi, els solars ocupats per edificis inacabats amb la llicència urbanística caducada o per edificis degradats en estat d'abandó. S'entén per solar infraedificat el que conté un edifici que, en relació amb l'aprofitament urbanístic que té atribuït, comporta un ús notòriament ineficient del sòl. L'actualització del catàleg de solars vacants s'ha de dur a terme mitjançant la inscripció de les altes i les baixes corresponents en el Registre urbanístic de Catalunya.
4. El catàleg d'edificacions rurals inclou els edificis existents en els terrenys del municipi classificats com a espais oberts, amb especificació per a cada edificació sobre:
 - a) L'ús al que es destina o estat en desús.
 - b) Si és de recuperació incentivada i les raons concretes que ho justifiquin d'acord amb aquesta Llei.
 - c) Si s'escau, el règim urbanístic de bé protegit, de volum disconforme o de fora d'ordenació o assimilat aplicable.
 - d) Si forma part d'un veïnat rural tradicional delimitat per una estratègia territorial.

Capítol 3

Competències per a elaborar, tramitar i aprovar els plans

Article 121

Acord o resolució d'iniciació del procediment

1. Correspon al Govern acordar la iniciació del procediment especial per a aprovar normes de planejament urbanístic amb caràcter urgent, a proposta de la Comissió de Territori de Catalunya i amb l'audiència de l'Administració municipal afectada.
2. Correspon a la Comissió de Territori de Catalunya acordar la iniciació del procediment per a aprovar:
 - a) Les estratègies territorials, a proposta de l'òrgan territorial competent, dels departaments de la Generalitat en relació amb les matèries específiques de la seva competència amb incidència territorial o de les administracions locals interessades.
 - b) Els plans d'estructura urbana que afectin una pluralitat de municipis, quan estiguin previstos en una estratègia territorial o, si no ho estan, a proposta dels municipis interessats que representin la majoria dels municipis i de la població afectats.
3. Per a la resta de plans d'ordenació del territori, correspon acordar o resoldre d'iniciar el procediment per a aprovar-los a l'òrgan que ho sigui per a aprovar la proposta inicial del pla. 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 a justificar la iniciativa.

Article 122

Aprovació de les estratègies territorials

Correspon a la Comissió de Territori de Catalunya aprovar inicialment les estratègies territorials i al Govern aprovar-les definitivament.

Article 123

Aprovació dels plans directores d'actuació territorial i de les normes de planejament urbanístic

1. Correspon a la Comissió de Territori de Catalunya aprovar inicialment i definitivament els plans directores d'actuació territorial.
2. Correspon a l'òrgan territorial aprovar inicialment les normes de planejament urbanístic i a la Comissió de Territori de Catalunya aprovar-les definitivament.

Article 124

Aprovació dels plans d'estructura urbana i dels plans de nova extensió urbana

Correspon a l'Administració municipal aprovar inicialment i provisionalment els plans d'estructura urbana i els plans de nova extensió urbana del seu municipi i a l'òrgan territorial aprovar-los definitivament.

Article 125

Aprovació dels plans urbanístics d'actuació local

1. Correspon aprovar inicialment i, si escau, provisionalment a l'Administració municipal els plans urbanístics

d'actuació local del seu municipi.

2. Correspon aprovar definitivament els plans urbanístics d'actuació local a:

- a) L'Administració municipal, quan es tracti de municipis de més de 50.000 habitants o que estiguin compresos en l'àmbit d'un pla d'estructura urbana plurimunicipal, excepte quan l'àmbit territorial del pla inclogui, en tot o en part, terrenys classificats com a espais oberts.
- b) L'òrgan territorial, quan no correspongui a l'Administració municipal d'acord amb la lletra a.

Article 126

Aprovació de determinats plans plurimunicipals

1. En cas que un pla d'estructura urbana, un pla de nova extensió urbana o un pla urbanístic d'actuació local afecti més d'un terme municipal, correspon aprovar inicialment i, si escau, provisionalment el pla a:

- a) Les administracions municipals afectades, en un règim de col·laboració o associatiu.
- b) L'Administració comarcal, l'Administració veguerial o l'òrgan territorial en l'àmbit dels quals estiguin compresos els municipis afectats, si així ho acorden les administracions municipals que representin la majoria dels municipis i de la població afectats.
- c) L'òrgan territorial, si les administracions municipals afectades no prenen la iniciativa per a aprovar el pla de conformitat amb les lletres a i b.

2. Correspon aprovar definitivament a:

- a) La Comissió de Territori de Catalunya, els plans d'estructura urbana que afectin més d'un terme municipal.
- b) A l'òrgan territorial, els plans de nova extensió urbana i els plans urbanístics d'actuació local que afectin més d'un terme municipal.

Article 127

Aprovació dels plans d'infraestructures urbanístiques

1. Correspon aprovar inicialment i, si escau, provisionalment els plans d'infraestructures urbanístiques a:

- a) L'Administració municipal o comarcal que sigui titular de la infraestructura, quan aquesta afecti només l'àmbit territorial respectiu.
- b) L'òrgan territorial, quan la infraestructura sigui de titularitat de l'Administració de la Generalitat.
- c) En altres supòsits:

1r. L'Administració municipal respecte de les infraestructures d'interès local municipal que afectin el seu terme municipal.

2n. L'òrgan territorial respecte de les infraestructures d'interès territorial.

3r. 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.

2. Correspon aprovar definitivament els plans de desenvolupament d'infraestructures urbanístiques a:

- 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 comprès en l'àmbit d'un pla d'estructura urbana plurimunicipal.
- b) L'òrgan territorial, quan no correspongui a l'Administració municipal d'acord amb la lletra a.

3. Correspon aprovar definitivament els plans d'infraestructures urbanístiques a la Comissió de Territori de Catalunya.

Capítol 4

Procediment d'aprovació dels plans

Secció 1

Disposicions generals

Article 128

Procediment específic

1. 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.

2. 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. El departament competent en matèria d'ordenació del territori ha de col·laborar en l'elaboració d'aquests plans o programes i informar preceptivament sobre les propostes en tramitació.

Article 129

Iniciativa pública i privada

1. La iniciativa per a tramitar els plans d'ordenació del territori és pública amb caràcter general. Tanmateix, es poden tramitar a instància privada:

- a) Per part de l'entitat urbanística col·laboradora, els plans urbanístics d'actuació local que ordenin actuacions d'urbanització o de rehabilitació edificatòria previstes en el pla estructural o pla de nova extensió urbana, sempre

que aquests instruments no reservin aquesta ordenació a la iniciativa pública.

b) 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.

c) Per part de l'entitat privada que esdevingui titular de la infraestructura, els plans d'infraestructures urbanístiques.

2. Els particulars poden presentar propostes de plans d'ordenació del territori diferents als referits a l'apartat 1, però no tenen dret al tràmit per a la seva aprovació. Tanmateix, l'Administració competent pot tramitar-les si n'assumeix expressament la iniciativa pública atenent l'interès públic urbanístic concurrent.

3. 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.

4. Un cop transcorregut el termini de tres mesos, si el departament competent en matèria d'urbanisme no ha notificat la resolució adoptada al respecte, s'entén que no assumeix la iniciativa. Si la Comissió assumeix la iniciativa en la formulació del pla, s'ha de sol·licitar de nou l'informe dels municipis afectats abans de la seva aprovació inicial.

Article 130

Resolució de discrepàncies sobre l'avaluació ambiental estratègica

S'han de resoldre pel procediment establert en la legislació sobre avaluació ambiental les discrepàncies entre:

a) L'òrgan competent per a aprovar inicialment un pla d'ordenació del territori i l'òrgan ambiental sobre el contingut de l'informe ambiental estratègic.

b) L'òrgan competent per a aprovar provisionalment o definitivament un pla d'ordenació del territori i l'òrgan ambiental sobre el contingut de la declaració ambiental estratègica.

Secció 2

Procediment d'iniciativa pública

Article 131

Iniciació del procediment

1. El procediment d'iniciativa pública per a elaborar i aprovar un pla d'ordenació del territori s'inicia d'ofici per resolució de l'òrgan competent.

2. La resolució d'iniciació ha de valorar l'oportunitat de la iniciativa, fixar les bases per a elaborar el pla i designar els òrgans responsables de redactar-lo i d'instruir el procediment.

3. Quan s'hagi de convocar obligatòriament un procés de participació ciutadana per a elaborar el pla, la resolució d'iniciació ha d'establir el procés a seguir i, en cas que una fase d'aquest ja s'hagués dut a terme amb anterioritat, ha de fer-ne l'avaluació.

Article 132

Suspensió potestativa de l'execució de plans

1. L'òrgan competent per a iniciar el procediment d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori pot suspendre motivadament els efectes del planejament en vigor d'igual o inferior rang normatiu per a àmbits concrets. A aquest efecte, els projectes d'actuació específica a què fa referència la lletra a de l'article 242.1 són equiparables als plans d'infraestructures urbanístiques i, en conseqüència, al pla d'ordenació del territori que complementarien. La finalitat d'aquesta suspensió és amb la finalitat de prevenir que esdevinguin inútils els recursos econòmics que es destinin per a desplegar-lo o executar-lo, o que la seva execució condicioni greument l'elaboració del nou pla.

2. La resolució de suspensió ha d'especificar els plans, els instruments de gestió i els actes subjectes a intervenció administrativa el procediment d'aprovació o autorització, o la comunicació dels quals resta suspès, prèvia justificació dels efectes que la nova ordenació els podria produir. Aquesta resolució es pot adoptar conjuntament amb la resolució d'iniciació del procediment si les bases fixades per a elaborar el nou pla permeten deduir inequívocament els àmbits d'afectació concrets. En altre cas, la resolució de suspensió potestativa es pot adoptar posteriorment, quan els treballs d'elaboració del pla permetin deduir inequívocament els àmbits esmentats.

3. El termini de suspensió potestativa dels efectes dels plans no pot ser superior a un any i s'inicia l'endemà de la publicació de la resolució que l'adopta en el diari o butlletí oficial corresponent, conjuntament amb la delimitació dels àmbits d'afectació concrets i les bases fixades per a elaborar el pla.

4. En el cas que les estratègies territorials tinguin per objecte establir normes de protecció del paisatge en un espai obert, la resolució d'iniciació del procediment per aprovar-les o la que comporti la suspensió dels efectes dels plans pot establir un règim de protecció provisional mentre no finalitzi el procediment o, en tot cas, mentre

no transcorrin els terminis màxims a què fan referència l'apartat 3 i l'article 135. A aquest efecte, la resolució ha d'especificar els actes d'utilització del sòl, altres que els subjectes a intervenció administrativa autoritzats o comunicats prèviament, que no es poden dur a terme.

Article 133 Concertació

1. Per a intentar de concertar entre les administracions competents en matèria de planificació del territori el contingut dels plans directors d'actuació territorial, dels plans d'estructura urbana i de les normes de planejament urbanístic de caràcter ordinari, l'òrgan que hagi resolt iniciar el procediment d'aprovació ha de convocar l'òrgan territorial competent, les administracions locals afectades i l'òrgan responsable de redactar el pla per a ponderar els interessos públics respectivament que concorrin, territorials i locals. Amb aquesta mateixa finalitat, es poden convocar també els òrgans d'altres administracions afectades.

2. 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 1 en què les administracions exerceixen les competències respectives en la matèria.

Article 134 Informes i avaluació ambiental

1. 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.

2. En el cas dels plans d'ordenació del territori tramitats per les administracions locals:

a) L'òrgan territorial ha d'informar preceptivament i amb caràcter vinculant sobre els aspectes de legalitat i d'interès territorial del pla.

b) Per reglament s'ha de determinar l'òrgan de l'Administració de la Generalitat al que s'han de sol·licitar els informes que correspongui emetre a òrgans diferents d'aquesta Administració mitjançant una sol·licitud comuna, si escau, conjuntament amb la sol·licitud d'iniciació de l'avaluació ambiental estratègica del pla.

c) Quan el projecte de pla se subjecti al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària o simplificada, l'òrgan instructor ha de sol·licitar la iniciació d'aquest procediment. Amb la sol·licitud ha d'aportar el projecte de pla i el document inicial o ambiental estratègic elaborat d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental.

Article 135 Elaboració i aprovació de la proposta inicial del pla

1. La proposta inicial del pla s'ha d'elaborar a la vista del resultat del tràmit d'informes i de conformitat amb:

a) L'estudi ambiental estratègic que hagi de confeccionar atenent el document d'abast elaborat per l'òrgan ambiental, en el cas de plans subjectes a l'avaluació ambiental estratègica ordinària.

b) Els termes que estableixi l'informe ambiental estratègic, en el cas de plans subjectes a l'avaluació ambiental estratègica simplificada que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient.

2. 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. Això no obstant, l'acord d'aprovació inicial ha d'especificar els plans, els instruments de gestió i els actes subjectes a intervenció administrativa el procediment d'aprovació o autorització, o la comunicació dels quals resta suspès. La suspensió dels efectes del planejament s'inicia l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació inicial en el diari o butlletí oficial corresponent, conjuntament amb la delimitació dels àmbits d'afectació concrets, i finalitza amb l'entrada en vigor del nou pla o, si encara no s'ha produït aquesta, pel transcurs del termini màxim d'un any.

3. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

4. En els supòsits de suspensió dels efectes del planejament en vigor a què fa referència l'apartat 2 i l'article 132, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes davant l'Administració que hagi acordat la suspensió i, si s'escau, el reintegrament de les taxes municipals, si els projectes ja presentats afectats per la suspensió esdevenen ineficaços, en tot o en part, com a conseqüència de les noves determinacions que pugui contenir el pla d'ordenació del territori que s'aprovi definitivament.

Article 136 Informació pública i consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades

1. 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 telemàtics.

b) Convocar personalment les administracions locals directament afectades i, en relació amb els plans estructurals locals, els ajuntaments dels municipis limítrofs.

2. En el cas dels plans subjectes a l'avaluació ambiental estratègica ordinària, la documentació sotmesa a informació pública ha d'incloure l'estudi ambiental estratègic i un resum no tècnic d'aquest estudi. 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.

3. A la vista del resultat dels tràmits d'informació pública i, si escau, de consultes, s'han d'introduir les modificacions que siguin pertinents en la proposta inicial aprovada, si cal, prèvia modificació de l'estudi ambiental estratègic. La proposta de pla resultant s'ha de subjectar als tràmits d'informe de l'òrgan territorial o de declaració ambiental estratègica segons correspongui de conformitat amb l'article 137 o, si no s'han de practicar aquests tràmits, s'ha de sotmetre a la consideració de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del pla.

Article 137

Informe de l'òrgan territorial i declaració ambiental estratègica

1. 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. Aquest informe és vinculant i s'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. Si l'òrgan territorial no l'emet en el termini assenyalat, l'Administració local competent pot prosseguir la tramitació del pla.

2. L'informe a què fa referència l'apartat 1, en el cas dels plans estructurals locals, 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. Transcorregut aquest termini, la sol·licitud del nou informe ha d'anar acompanyada d'una memòria que analitzi i justifiqui exhaustivament la perdurabilitat dels objectius i els criteris de l'ordenació definits en el projecte de pla atenent les necessitats actuals de la població. Quan els objectius i els criteris de l'ordenació hagin esdevingut obsolets o no se'n justifiqui adequadament la perdurabilitat, el sentit de l'informe esmentat ha de ser desfavorable i impedeix continuar la tramitació del pla.

3. En el cas dels plans d'ordenació del territori subjectes a l'avaluació l'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.

4. Practicats els tràmits a què fan referència els apartats 1 a 3, s'ha d'incorporar el contingut de l'informe de l'òrgan territorial o de la declaració ambiental estratègica en la proposta de pla per a sotmetre-la a la consideració de l'òrgan competent per a aprovar-la amb caràcter:

- a) Provisional, quan correspongui aprovar definitivament el pla a una Administració diferent a la que l'ha tramitat.
- b) Definitiu, quan correspongui aprovar definitivament el pla a l'Administració que l'ha tramitat.

Article 138

Terminis per a presentar la proposta del pla aprovada provisionalment i per a aprovar definitivament el pla

1. Emesos l'informe de l'òrgan territorial i, si s'escau, 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 d'ordenació del territori o, si no en són competents, per a presentar la proposta del pla aprovada provisionalment davant de l'òrgan competent per a aprovar-lo definitivament. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi aprovat definitivament el pla o sense que s'hagi presentat a l'òrgan competent per a aprovar-lo definitivament, es produeix automàticament la caducitat del procediment d'aprovació del pla per disposició de la Llei present.

2. Quan l'òrgan territorial sigui competent per a aprovar definitivament un pla 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 contravingui la legalitat urbanística.

Article 139

Aprovació definitiva

1. L'òrgan competent per a aprovar definitivament un pla d'ordenació del territori pot adoptar alguna de les resolucions següents:

- a) Retornar l'expedient si no és complet o hi manca algun tràmit.
- b) Denegar-ne l'aprovació per vicis o defectes no esmenables.
- c) Suspendre el tràmit d'aprovació definitiva, amb prescripcions que s'hagin de complimentar mitjançant un text refós o altra documentació de contingut no predeterminat.
- d) Aprovar-lo de manera pura i simple o amb prescripcions a complimentar mitjançant un text refós o altra documentació de contingut predeterminat.

2. El text refós que complimenti les prescripcions a què fa referència l'apartat 1 ha de ser aprovat pel mateix òrgan que n'hagi aprovat la proposta de pla anterior. Quan l'òrgan territorial sigui competent per a aprovar definitivament un pla tramitat per una Administració local, aquesta disposa d'un termini de tres mesos per presentar el text refós. Si no ho fa, es produeix la caducitat de l'expedient llevat que, per raons d'interès general, resulti convenient de culminar l'expedient i amb vista a això, s'hi subrogi l'òrgan territorial.

3. L'òrgan territorial competent per a l'aprovació definitiva d'un pla pot facultar un òrgan del departament competent en la matèria per a donar conformitat al text refós o a la documentació que compleixi les prescripcions a què fa referència l'apartat 1 i per a ordenar la publicació del pla als efectes de l'executivitat.

Article 140

Procediment especial per a l'aprovació urgent de normes de planejament urbanístic

1. En cas de necessitat urgent de disposar de normes de planejament urbanístic que supleixin, en tot o en part, les determinacions del pla d'estructura urbana o del seu planejament derivat, els tràmits essencials del procediment per a l'aprovació d'aquestes normes urgents es redueixen als d'informe de l'òrgan ambiental i d'audiència de l'Administració municipal afectada.
2. L'acord d'aprovació definitiva de les normes de planejament urbanístic de caràcter urgent comporta l'obligació de l'Administració municipal competent d'iniciar immediatament el procediment per a revisar o modificar el pla d'estructura urbana o el planejament derivat afectats.

Secció 3

Procediment d'iniciativa privada

Article 141

Iniciació del procediment

1. El procediment per a aprovar un pla d'ordenació del territori d'iniciativa privada 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. 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 la sol·licitud acompanyada de la documentació requerida davant l'Administració competent. Si la sol·licitud i la documentació acompanyada no són completes, s'ha de requerir la persona promotora perquè esmeni la sol·licitud o porti els documents preceptius en el termini de deu dies, amb l'avertiment que si no ho fa es considera que desisteix de la seva petició.
3. Si, abans d'admetre a tràmit la sol·licitud d'aprovació d'un pla, es detecten deficiències en el projecte de pla o en el document inicial o ambiental estratègic aportats, s'ha de requerir la persona promotora perquè en un termini no inferior a deu dies ni superior a tres mesos porti els documents corresponents esmenats, amb l'avertiment que si no ho fa es considera que desisteix de la seva petició. Aquest requeriment no exclou que s'hagin d'esmenar posteriorment les altres deficiències que es posin de manifest durant la tramitació del procediment.
4. Escau declarar inadmissible la sol·licitud d'aprovació d'un pla quan s'apreciïn deficiències clares inesmenables en el projecte de pla aportat.

Article 142

Tràmits

1. Conjuntament amb la resolució d'admissió a tràmit de la sol·licitud d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori d'iniciativa privada, es pot adoptar la resolució de suspensió potestativa de plans en els termes establerts als apartats 1 a 3 de l'article 132.
2. 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 seus tràmits atenent el que disposen els articles 134 a 137, amb les particularitats següents:
 - 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. El termini màxim per a presentar la proposta inicial del pla i les propostes de pla modificades es determina per reglament. Es produeix la caducitat del procediment quan, advertida la persona promotora, incompleix aquest termini.
 - b) Les persones propietàries de terrenys 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.
3. S'han d'establir per reglament els terminis màxims per a aprovar inicialment, provisionalment i definitivament un pla d'iniciativa privada. 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 contravingui la legalitat urbanística.
4. La persona promotora té dret a ser indemnitzada per la demora injustificada en la tramitació del procediment.

Capítol 5

Publicitat, vigència, modificació i revisió dels plans

Article 143

Publicitat

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.

Article 144

Entrada en vigor

1. Els plans d'ordenació del territori l'aprovació definitiva dels quals correspon a l'Administració de la Generalitat entren en vigor l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Els plans l'aprovació definitiva dels quals correspon a l'Administració local entren en vigor en el termini que estableixi la legislació sobre règim local a partir de la seva publicació en el butlletí oficial corresponent.

2. La publicació dels plans en el diari o butlletí oficial corresponent, a més de la resolució per la qual s'aproven definitivament i de les seves normes, ha d'incloure els elements següents:

- a) L'enllaç al Registre urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica immediata i permanent dels documents que integren el pla publicat.
- b) La referència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en què es va publicar l'informe o la declaració d'avaluació ambiental estratègica corresponent.
- c) En cas que el pla s'hagi subjectat a l'avaluació ambiental estratègica ordinària:

1r. L'extracte sobre la integració dels aspectes ambientals en el pla, sobre la presa en consideració de l'estudi ambiental estratègic, del resultat de la informació pública i les consultes, de la declaració ambiental estratègica i de les discrepàncies que hagin sorgit en el procediment d'aprovació del pla, i, en relació amb les alternatives considerades, sobre la justificació de l'alternativa seleccionada.

2n. Les mesures adoptades per a seguir els efectes de l'execució del pla en el medi ambient.

Article 145

Vigència

1. La vigència dels plans d'ordenació del territori és indefinida, excepte en els cassos aquè fan referència els apartats 2 i 3. Les seves normes són vigents mentre no se'n suspenguin els efectes, es modifiquin o es deroguin. Els plans es deroguen:

- a) Per la seva revisió.
- b) Per un altre posterior de superior o igual rang normatiu, amb l'abast que s'estableixi expressament i s'estén sempre a tot allò en què el pla nou sigui incompatible amb l'anterior.
- c) Per la derogació simple, la qual cosa no comporta per si mateixa la recuperació de la vigència de les determinacions que aquest pla hagués derogat.

2. La vigència de les normes de planejament urbanístic aprovades amb caràcter urgent és transitòria, mentre es tramita i aprova el pla 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.

3. 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 presentat la documentació relativa al projecte de distribució urbanística aprovat en el Registre de la Propietat.

Article 146

Caràcter públic dels plans

1. Els plans d'ordenació del territori són públics. Tothom té dret a consultar-los i obtenir-ne còpies a l'Ajuntament corresponent o al Registre urbanístic de Catalunya.

2. Tothom té dret a què l'Ajuntament que pertorqui, en el termini màxim d'un mes des que ho sol·liciti, l'informi per escrit sobre el règim urbanístic aplicable a una finca determinada de conformitat amb el planejament d'ordenació del territori vigent en el moment d'emetre'l. Aquest informe té la naturalesa de cèdula urbanística quan fa referència a terrenys que tenen la condició de solar i no estan compresos en l'àmbit d'un pla d'ordenació del territori en tramitació o pendent de publicació oficial a l'efecte de la seva entrada vigor.

3. La cèdula urbanística a què fa referència l'apartat 2 té una vigència de sis mesos, període durant el qual la persona interessada té dret a sol·licitar i obtenir la llicència urbanística per a edificar el solar de conformitat amb el planejament d'ordenació del territori de referència. La manca d'emissió de la cèdula urbanística dins del termini, atorga el mateix dret a la persona interessada des del moment del seu finiment.

Article 147

Actualització de les memòries social i econòmica dels plans d'estructura urbana

1. L'Administració municipal ha d'actualitzar conjuntament les memòries social i econòmica del pla d'estructura urbana cada sis anys. Si l'actualització d'aquests documents posa de manifest la necessitat de dur a terme actuacions urbanes no previstes en el planejament vigent, s'han d'elaborar i aprovar els plans que pertorquin per a ordenar aquestes actuacions i establir-ne el calendari d'execució. En tot cas, és requisit per a elaborar i aprovar un pla de nova extensió urbana que les memòries social i econòmica del pla d'estructura urbana siguin actuals.

2. Pel que fa a les actuacions de nova extensió urbana regulades en el pla d'estructura urbana, respecte de les quals la classificació dels terrenys afectats no hagi esdevingut com a espais oberts comuns, l'actualització de la memòria econòmica del pla d'estructura urbana pot modificar la iniciativa pública o privada i els terminis per a executar el pla local corresponent. En tot cas, el nou termini màxim per a finalitzar l'execució de l'actuació urbanística no pot ser superior a dotze anys des de l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana. En cas que transcorri el nou termini màxim per a finalitzar l'execució de l'actuació urbanística, sense que s'hagi presentat la documentació relativa al projecte de distribució urbanística aprovat en el Registre de la Propietat, és aplicable el que estableix l'article 107.3.

3. En el procediment d'actualització conjunta de les memòries social i econòmica del pla d'estructura urbana,

l'Administració municipal ha d'establir un període d'informació pública. L'eficàcia de l'actualització d'aquests documents queda demorada a la seva constància en el Registre urbanístic de Catalunya i a la seva publicació al butlletí oficial que pertogui.

Article 148 Modificació dels plans

1. Les administracions competents poden modificar les determinacions dels plans d'ordenació del territori per a adaptar-los a nous criteris d'ordenació o a noves circumstàncies.

2. La modificació de les determinacions d'un pla d'estructural local, altra que la 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 hagi definit.

3. La modificació de les determinacions d'un pla se subjecta a les mateixes disposicions d'aquest títol que en regeixen la formació pel que fa als aspectes següents:

a) Els documents dels plans, depenent de l'abast de la modificació del pla. En tot cas, la memòria de la modificació del pla ha de justificar raonadament l'oportunitat de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents i, per tal de facilitar l'elaboració futura de textos refosos o consolidats del pla:

1r. Les normes han de contenir el conjunt articulat de les disposicions que modifiquen el redactat de les determinacions escrites d'aplicació general del pla, n'addicionen de noves o en suprimeixen d'altres.

2n. Els plànols d'ordenació han de permetre la substitució simple i íntegra dels que resultin alterats.

b) Les competències per a elaborar, tramitar i aprovar els plans. Això no obstant:

1r. Correspon a l'Administració municipal acordar d'iniciar el procediment de modificació d'un pla i aprovar-lo inicialment i provisionalment en el supòsit d'alteració de les determinacions de les normes de planejament urbanístic del municipi, així com en el supòsit d'alteració de les determinacions dels plans estructurals locals plurimunicipals que afectin específicament el seu terme municipal, amb l'audiència de la resta de municipis compresos al pla.

2n. En cas que l'aprovació definitiva del pla correspongui a un òrgan territorial, es pot establir per reglament que l'aprovació definitiva de la seva modificació pertogui a un altre òrgan territorial. Tanmateix, la competència per a aprovar definitivament la modificació d'un pla que alteri la qualificació urbanística dels terrenys destinats al sistema urbanístic d'espais lliures es regeix pel que disposa l'article 149.4.

c) El procediment d'aprovació dels plans.

4. La derogació simple dels plans es pot dur a terme seguint les regles que estableix l'apartat 3 o les que es determinin reglamentàriament.

5. En els expedients de les modificacions dels plans que comportin un increment de l'aprofitament urbanístic dels terrenys per l'alteració dels seus usos o de la seva intensitat d'ús, s'ha de fer constar la identitat de les persones titulars de qualsevol dret real sobre els terrenys esmentats o que ho hagin estat en els cinc anys anteriors a la iniciació del procediment, segons consti en el Registre de la Propietat o, en cas de titularitats no inscrites, en el Cadastre immobiliari.

Article 149 Modificació dels sistemes urbanístics

1. Les modificacions dels plans d'ordenació del territori que alterin la qualificació dels terrenys destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari se subjecten al principi de no regressió en els termes que estableix aquest article. 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. En el cas del sistema urbanístic d'espais lliures, es considera àmbit de servei l'entorn immediat a un espai lliure en què la població resident hi pot accedir sense haver de recórrer més de cinc-cents metres.

2. Les modificacions dels plans que alterin la qualificació de sistemes urbanístics d'espais lliures o d'equipament comunitari de terrenys adquirits per l'Administració urbanística, se subjecten al principi de no regressió i requereixen:

a) Posar de manifest l'interès públic urbanístic prevalent que justifiqui l'alteració.

b) Garantir que l'Administració urbanística competent sigui titular dels terrenys afectats per la nova ubicació del sistema abans que es publiqui la modificació del pla en el diari butlletí oficial corresponent.

3. Les modificacions dels plans que alterin la qualificació dels terrenys pendents d'adquirir per l'Administració urbanística per a destinar-los als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari se subjecten al principi de no regressió excepte que es tracti de sistemes urbanístics de barri en les circumstàncies següents:

a) 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.

b) 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.

4. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament que alterin la qualificació urbanística dels terrenys destinats al sistema urbanístic d'espais lliures. En el cas que un

terç del nombre legal de persones membres de la Comissió ho sol·liciti, s'ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

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:

- a) 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.
- b) 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.

Article 151

Textos refosos i consolidats

1. Es poden elaborar textos refosos o consolidats per a recollir en un sol instrument les determinacions que contenen els plans territorials o locals vigents, amb relació a un àmbit territorial determinat. Els textos refosos tenen valor jurídic. Poden regularitzar, aclarir i harmonitzar les determinacions refoses i, si s'escau, adaptar-les als plans de rang normatiu superior i als projectes sectorials d'execució d'infraestructures vinculants per al planejament d'ordenació del territori.

2. Quan la refosa ho sigui del planejament territorial correspon aprovar inicialment i definitivament aquests textos refosos a l'òrgan territorial del departament competent en matèria d'ordenació del territori.

3. Quan la refosa ho sigui del planejament local, el text refós ha de diferenciar amb claredat les determinacions bàsiques del pla estructural de les que no tenen aquest caràcter. Correspon a l'Administració municipal aprovar inicialment i definitivament aquests textos refosos.

4. En el procediment d'elaboració i d'aprovació, la proposta inicial d'un text refós se subjecta als tràmits essencials següents:

- a) S'ha d'exposar al públic a fi que qualsevol persona física o jurídica pugui examinar-la i presentar al·legacions dins del període d'informació pública que s'estableixi. No es poden tenir en compte altres al·legacions que les referides a l'exercici adequat de la refosa.
- b) Quan la refosa ho sigui del planejament local, s'ha de sol·licitar a l'òrgan territorial que informi sobre l'exercici adequat de la refosa. Aquest informe és vinculant i s'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. Si l'òrgan territorial no l'emete en el termini assenyalat, l'Administració municipal competent pot prosseguir la tramitació del text refós.

5. Els textos consolidats només tenen valor divulgatiu. Han de recollir 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. La seva divulgació requereix l'autorització prèvia de l'òrgan competent de l'Administració que l'ha elaborat.

Article 152

Revisió dels plans

1. La revisió dels plans d'ordenació del territori comporta l'elaboració, la tramitació i l'aprovació d'un pla nou que deroga i substitueix el pla anterior de la mateixa naturalesa i característiques. Tanmateix, les normes de planejament urbanístic de caràcter permanent es poden revisar mitjançant l'aprovació del pla d'estructura urbana al que supleixin.

2. 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.

3. És aplicable a la revisió dels plans el principi de no regressió de:

- a) Els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari a què fa referència l'article 149.2.
- b) Els habitatges de protecció pública a què fa referència l'article 150.1.

4. 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. Entre altres, són circumstàncies que requereixen la revisió del pla d'estructura urbana les següents:

- a) L'alteració de la classificació del sòl en els supòsits següents:

1r. Quan, mitjançant l'aprovació simultània o successiva de plans de nova extensió urbana, l'alteració comporti una programació d'aquesta classe de sòl 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, o el percentatge superior que estableixi una estratègia territorial per a potenciar el desenvolupament d'assentaments urbans determinats. A aquest efecte, no són computables els assentaments urbans de nova extensió que hagi classificat un pla director d'actuació territorial o el pla d'estructura urbana, ni els regulats en un pla de nova extensió urbana que no hagi estat executat i hagi perdut la vigència. 2n. Quan, mitjançant una modificació del pla d'estructura urbana, es pretengui una alteració de major entitat que l'ajust simple entre classes de sòl.

b) La necessitat de dur a terme actuacions de reforma urbana especialment significatives fora de les àrees delimitades pel pla d'estructura urbana amb aquesta finalitat i que comportin la transformació de l'ús global de l'àmbit d'actuació o la creació d'un nou punt d'interès bàsic en el desenvolupament de l'assentament urbà lligat a l'execució d'una infraestructura pública rellevant.

Article 153

Supòsits de requeriment i d'autorització previs a la modificació o la revisió del planejament local

1. La Comissió de Territori de Catalunya pot requerir l'Administració local competent perquè, per raons justificades d'interès públic, modifiqui o revisi el pla d'estructura urbana o el seu planejament derivat, a proposta de l'òrgan territorial competent i amb l'audiència prèvia de l'Administració local afectada. Conjuntament amb el requeriment, la Comissió pot acordar la suspensió potestativa dels efectes del planejament afectat en els termes regulats als apartats 1 a 3 de l'article 132.

2. A banda del requeriment a què fa referència l'apartat 1, l'acord d'iniciació del procediment de revisió dels plans d'estructura urbana que afecten un sol municipi o de les normes de planejament urbanístic que el supleixin amb caràcter ordinari, mitjançant la formulació d'un pla d'estructura urbana nou, exigeix l'autorització prèvia de la Comissió de Territori de Catalunya a petició raonada del municipi afectat.

Article 154

Indemnització per alteració del planejament

Als efectes de les indemnitzacions que preveu la legislació aplicable en la matèria, en el cas de revisions o modificacions del planejament d'ordenació del territori que alterin les condicions d'exercici de l'execució d'una actuació d'urbanització o de les condicions de participació de les persones propietàries en aquesta execució:

a) L'actuació d'urbanització s'entén iniciada en el moment en què, un cop aprovats i eficaços el pla que n'estableixi l'ordenació detallada i els projectes d'urbanització i de distribució urbanística, comenci l'execució material de les obres.

b) Els terminis d'execució de l'actuació d'urbanització són els que estableix el pla d'ordenació del territori que ordena detalladament l'actuació.

Títol 3

Gestió urbanística dels plans

Article 155

Objecte

1. La gestió urbanística dels plans d'ordenació del territori és una 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.

2. És requisit per a iniciar la gestió dels sistemes i de les actuacions urbanes que les determinacions que es pretenguin executar siguin suficientment detallades en el pla corresponent.

Capítol 1

Execució aïllada dels sistemes urbanístics

Article 156

Supòsits

Correspon l'execució aïllada de les determinacions dels plans relatives als sistemes urbanístics o a algun dels seus elements quan els terrenys que hi són destinats es trobin en alguna de les circumstàncies següents:

a) Que no siguin afectats per una actuació urbana.

b) Tot i que siguin afectats per una actuació urbana, que s'hagin d'executar avançadament a l'execució conjunta i integral de les determinacions del pla que regula l'actuació.

c) Que estiguin destinats a una infraestructura comuna a diverses actuacions urbanes.

Article 157

Obtenció dels terrenys i formulació del projecte tècnic d'obres

1. En l'execució aïllada d'un sistema urbanístic correspon a l'Administració o l'entitat privada que esdevinguin titulars de la infraestructura:

a) Obtindre els terrenys afectats mitjançant l'expropiació forçosa d'acord amb la legislació sectorial aplicable o, si això no és possible, mitjançant l'ocupació directa o l'expropiació forçosa d'acord amb aquesta Llei. L'Administració esmentada té la condició de beneficiària de l'expropiació forçosa o l'ocupació directa quan no sigui titular de la potestat expropiatòria.

b) Formular el projecte tècnic d'obres i promoure'n l'execució d'acord amb la legislació aplicable.

2. Les indemnitzacions satisfetes per l'expropiació o l'ocupació avançades a l'execució d'una actuació urbana que, d'acord amb aquesta Llei, siguin considerades despeses urbanístiques a càrrec de l'actuació, han de ser compensades a l'Administració o l'entitat que hagi executat la infraestructura en el si del procés d'execució de l'actuació.

3. El costos d'execució de les infraestructures a què fa referència l'article 54.2.a, necessàries perquè els veïnats rurals tradicionals disposin dels serveis que el planejament d'ordenació del territori requereixi, inclosos els costos d'obtenció dels terrenys que hagin de formar part del domini públic, s'han de distribuir equitativament entre els propietaris afectats. Correspon a l'Administració municipal determinar, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, la part que correspongui satisfer a cada propietari, que és exigible per la via de constrenyiment en cas d'impagament.

Article 158

Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanes

1. En cas que l'execució de diverses actuacions urbanes requereixi l'execució prèvia o simultània i íntegra d'una infraestructura comuna a totes elles, el planejament d'ordenació estructural pot afectar-les conjuntament a l'efecte de garantir-ne l'execució i repartir-ne el cost entre elles, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent si s'escau. Amb aquesta finalitat, el pla d'ordenació ha de determinar la quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada actuació en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cadascuna. Es poden afectar diverses actuacions urbanes a l'execució d'una infraestructura comuna en els supòsits següents:

a) Quan els terrenys que hi són destinats estiguin parcialment inclosos en els àmbits respectius.

b) Fora dels àmbits afectats, quan la infraestructura sigui necessària per a connectar-los amb els sistemes urbanístics o quan, per a atendre la demanda de serveis generada per les actuacions, sigui necessari ampliar i reforçar una infraestructura existent.

2. Correspon a l'Administració o l'entitat privada que esdevinguin titulars de la infraestructura comuna formular-ne el projecte tècnic d'obres i promoure'n l'execució a càrrec de les actuacions afectades o, en el supòsit a què fa referència l'apartat 1.a, a la promotora de l'actuació urbana corresponent. En aquest darrer supòsit, els terrenys destinats a l'execució de la infraestructura es poden obtenir per l'aportació de les persones propietàries participants en les actuacions respectives o per l'expropiació o l'ocupació avançades a l'execució de les actuacions.

3. A requeriment de l'Administració o l'entitat privada que esdevinguin titulars de la infraestructura comuna, la promotora d'una actuació urbana afectada ha d'exigir als participants pagaments a la bestreta de les quotes urbanístiques que els pertorquin per a costejar-ne l'execució.

4. El cost d'execució d'una infraestructura comuna s'ha de repercutir en el procés d'execució de cada actuació urbana afectada com a despesa d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, en proporció a la quota de participació respectiva. En cas que no s'hagin abonat bestretes, s'ha d'actualitzar la quota a la data d'aprovació inicial dels projectes de distribució urbanística corresponents a les actuacions urbanes que iniciïn la gestió amb posterioritat a l'execució de la infraestructura. Per acord entre l'entitat urbanística col·laboradora i l'Administració o l'entitat privada promotora de la infraestructura, es pot fer el pagament de la quota que pertorqui mitjançant l'adjudicació de parcel·les resultants dels processos d'execució de l'actuació afectada.

Capítol 2

Execució de les actuacions urbanes

Secció 1

Disposicions generals

Article 159

Procés d'execució de les actuacions urbanes

1. El procés d'execució de les actuacions urbanes fa referència al conjunt dels actes de transformació física dels terrenys i les construccions i de les operacions jurídiques que són necessaris per a dur-les a terme íntegrament en el si d'un polígon.

2. Són agents del procés d'execució de les actuacions urbanes 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.

Article 160

Promotora

1. Són promotores l'Administració actuant respecte de les actuacions urbanes d'iniciativa pública i les entitats urbanístiques col·laboradores respecte de les actuacions d'iniciativa privada.

2. Són obligacions de la promotora impulsar la redacció i aprovació del projecte de distribució urbanística i, en cas d'actuacions urbanes que requereixin l'execució d'obres, les següents:

a) Impulsar la redacció i aprovació dels projectes d'urbanització o de rehabilitació edificatòria, així com l'execució material de les obres projectades.

b) Lliurar les obres d'urbanització executades a l'Administració cessionària o les de rehabilitació edificatòria a les persones propietàries de l'edificació, juntament amb la documentació corresponent, en cas que aquella Administració o aquestes persones no tinguin la condició de promotora.

3. La promotora té les facultats de disposició dels terrenys afectats que siguin necessàries per a executar les actuacions urbanes.

Article 161

Administració actuant

1. Correspon a l'Administració actuant l'aprovació dels instruments de gestió exigibles per a executar les actuacions urbanes i, si escau, la iniciativa pública per dur-les a terme. Tenen la condició d'administració actuant:

- a) Respecte de les actuacions d'interès local, l'Administració municipal, l'òrgan autònom local o l'entitat empresarial local creats amb aquesta finalitat i, si l'àmbit d'interès afecta diversos municipis, la mancomunitat urbanística de municipis que es constitueixi.
- b) Respecte de les actuacions d'interès territorial, l'Institut Català del Sòl, sigui perquè ho determina el planejament o per conveni motivadament.
- c) Els consorcis urbanístics creats per les administracions a què fan referència les lletres a i b, entre si o amb altres administracions, per a l'execució d'una actuació urbana.

2. L'Administració municipal actuant també pot exercir la iniciativa pública de les actuacions urbanes mitjançant una societat mercantil local el capital social de la qual sigui de titularitat pública. Aquestes societats poden formular els instruments de gestió exigibles per dur a terme l'actuació d'iniciativa pública, la tramitació i aprovació dels quals corresponen a l'Administració actuant que les ha creat.

Article 162

Entitats urbanístiques col·laboradores

1. Són 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 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. Només es pot constituir una entitat urbanística col·laboradora respecte de cada polígon.

2. Les entitats urbanístiques col·laboradores adquireixen personalitat jurídica i capacitat plena per a complir els seus fins a partir de la seva inscripció en el Registre urbanístic de Catalunya.

3. Correspon a l'Administració actuant amb relació a les entitats urbanístiques col·laboradores aprovar-ne els estatuts, les bases de les actuacions urbanes d'iniciativa privada, la constitució, la designació dels càrrecs estatutaris i la dissolució, així com lliurar-ne la certificació administrativa per a inscriure'ls al Registre urbanístic de Catalunya.

Article 163

Gestora urbanística

És 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 d'ella.

Article 164

Financera

És financera la persona que assumeix l'obligació contractual davant la promotora d'avançar els recursos econòmics necessaris per a executar una actuació urbana.

Article 165

Projectista

És projectista la persona que, per encàrrec de la promotora o de la gestora, redacta el projecte tècnic d'execució d'obres d'acord amb el pla que s'executa i els requisits de qualitat exigibles. Els tècnics redactors del projecte han de posseir la titulació acadèmica i professional habilitadora i complir els requisits exigibles per a l'exercici de la professió.

Article 166

Constructora

1. És 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.

2. Són obligacions de la constructora:

- a) Atendre les instruccions de la direcció facultativa.
- b) Designar el cap d'obra que n'assumeixi la representació tècnica atenent la capacitat professional requerida per les característiques i la complexitat de les obres.
- c) Facilitar a la direcció facultativa la informació necessària per a elaborar la documentació de les obres executades.

Article 167

Direcció facultativa

1. La direcció facultativa de les obres és constituïda per les persones que dirigeixen el desenvolupament i l'execució de les obres d'acord amb el projecte aprovat i les condicions contractuais assumides per la constructora. Els tècnics directors de les obres han de posseir la titulació acadèmica i professional habilitadora i complir els requisits exigibles

per a l'exercici de la professió.

2. Són obligacions de la direcció facultativa:

- a) Verificar els actes d'execució material de les obres, des de el replanteig i l'inici de les obres fins a la seva finalització.
- b) Donar les instruccions requerides per a l'execució de les obres de conformitat amb el projecte tècnic d'obres.
- c) Comprovar els materials de construcció i ordenar la realització de proves.
- d) Subscriure la documentació de les obres per a fer constar les contingències que es produeixin des de que s'inicien fins que finalitzen.

Article 168

Polígon d'actuació urbana

1. El polígon d'actuació urbana és 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 a la seva obtenció.

2. Tanmateix el que estableix l'apartat 1, l'Administració actuant pot delimitar nous polígons en el supòsits següents:

- a) Si es tracta d'una actuació de nova extensió urbana, per a dividir el polígon d'actuació urbana delimitat pel pla, sempre que la diferència de l'aprofitament dels polígons resultants, deduïdes les càrregues corresponents, sigui inferior al quinze per cent.
- b) Si es tracta d'una actuació de rehabilitació edificatòria que no hagi estat delimitada prèviament pel planejament d'ordenació del territori o que, declarada àrea de conservació i rehabilitació d'acord amb l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la declaració no concreti les diverses actuacions de rehabilitació edificatòria que comprèn.
- c) Si es tracta de terrenys que, perquè tinguin la condició de solar, només calgui cedir la part afectada al sistema urbanístic de comunicacions per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

Article 169

Àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica d'interès intermunicipal

1. Tenen la condició d'àrea urbana especialitzada d'activitat econòmica d'interès intermunicipal els polígons d'actuació urbana destinats específicament a aquest ús i que el planejament d'ordenació del territori en vincula el desenvolupament a la pluralitat de municipis situats en l'entorn d'influència econòmica, encara que el polígon només inclogui terrenys d'un o d'alguns d'aquests municipis.

2. Els municipis vinculats a una àrea urbana especialitzada d'activitat econòmica d'interès intermunicipal han de participar en la gestió urbanística de l'actuació urbana i en els ingressos de dret públic obtinguts amb motiu de la construcció de les edificacions i el desenvolupament de les activitats que s'hi implantin.

Article 170

Instruments de gestió

1. Són instruments de gestió de les actuacions urbanes 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 polygonal 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.

2. Correspon a l'Administració actuant aprovar els instruments de gestió a què fa referència l'apartat 1. Són tràmits preceptius en el procediment d'aprovació d'aquests instruments la informació pública, l'audiència de les persones interessades i els informes de les administracions següents, quan no siguin l'Administració actuant:

- a) De l'Administració municipal.
- b) De l'Administració cessionària de les obres d'urbanització, respecte dels projectes d'urbanització.
- c) De l'Administració adjudicatària de sòl afectat a sistemes urbanístics, respecte dels projectes de distribució urbanística.

2. Pel que fa als projectes d'urbanització:

- a) És preceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre la solució de sanejament que s'hi proposi. En el cas que la solució comporti la utilització d'infraestructures de sanejament col·lectiu previstes en la planificació hidrològica, s'ha de justificar el pagament de la corresponent taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta abans de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- b) És requisit d'eficàcia de l'aprovació definitiva la inscripció de les dades bàsiques del projecte al Registre urbanístic de Catalunya.

3. Pel que fa als projectes de distribució urbanística:

- a) L'inici del procediment d'aprovació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de llicències urbanístiques en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins que sigui ferma en via administrativa la seva aprovació definitiva.
- b) La tramesa al Registre urbanístic de Catalunya per inscriure-hi les dades bàsiques s'ha d'efectuar quan sigui ferma en via administrativa l'aprovació definitiva del projecte i, en el cas que s'hagi d'inscriure al Registre de la Propietat, quan consti la seva inscripció.

Secció 2
Gestió de promoció pública i privada

Subsecció primera
Promoció pública

Article 171
Iniciativa

Correspon a l'Administració actuant la iniciativa per a gestionar directament, o indirectament de conformitat amb la legislació sobre contractes del sector públic, les actuacions urbanes següents:

- a) Les que els plans reservin a la iniciativa pública.
- b) Les que, encara que no estiguin reservades a la iniciativa pública, els particulars no exerceixin la iniciativa per a executar-les en els termes que estableix aquesta Llei.

Article 172
Disposició dels terrenys

1. Per a la gestió de promoció pública de les actuacions urbanes, l'Administració actuant ha de disposar dels terrenys afectats mitjançant la seva expropiació forçosa o, a títol de fiduciària, per l'aportació de les persones propietàries que cooperin en la gestió.

2. En cas que l'Administració actuant consideri oportú admetre la cooperació dels propietaris dels terrenys afectats, des de l'inici o en qualsevol moment anterior al pagament o la consignació del preu just, la participació d'aquests propietaris és obligatòria en les actuacions de rehabilitació edificatòria i de reforma urbana que afectin tant a edificis com a teixits urbans. En la resta d'actuacions urbanes, l'Administració actuant ha d'elaborar la proposta del projecte de taxació conjunta de tots els béns i drets afectats per l'actuació i del projecte de distribució urbanística amb la finalitat que els propietaris afectats puguin optar individualment entre ser expropiats o cooperar en la gestió urbanística.

3. La facultat de participar en l'execució de les actuacions de nova extensió i de compleció urbanes només és indemnitzable quan s'exclougui la cooperació de les persones propietàries dels terrenys afectats.

Subsecció segona
Promoció privada

Article 173
Iniciativa

1. Correspon a les persones propietàries dels terrenys compresos en un polígon d'actuació urbana la iniciativa per a gestionar-la quan no estigui reservada a la iniciativa pública.

2. És requisit per a exercir la iniciativa que les persones propietàries interessades constitueixin l'entitat urbanística col·laboradora que promogui l'execució de l'actuació.

Article 174
Persones propietàries no participants

Quan no sigui obligatòria la participació de les persones propietàries en l'execució de les actuacions urbanes d'acord amb aquesta Llei, els terrenys de les persones propietàries que no vulguin exercir el dret a participar han de ser expropiats a petició del'entitat urbanística col·laboradora, que n'és la beneficiària. Tanmateix, mitjançant acord amb l'entitat urbanística col·laboradora, també en pot ser beneficiària l'Administració actuant.

Article 175
Disposició dels terrenys

Quan l'execució de l'actuació requereixi la modificació de les finques registrals afectades, l'entitat urbanística col·laboradora ha de disposar de:

- a) Les finques aportades per les persones propietàries participants, a títol de fiduciària o de propietària segons es determini als estatuts de l'entitat.
- b) Les finques adquirides a títol de propietària, com a beneficiària de l'expropiació forçosa de les persones propietàries no participants.

Article 176
Contractació d'agents

1. Quan l'entitat urbanística col·laboradora pretengui contractar amb terceres persones les funcions del gestor urbanístic, del financer o, en cas d'actuacions d'urbanització, del constructor, la contractació s'ha d'efectuar sota el principi de pública concurrència d'ofertes entre les empreses dels sectors d'activitat econòmica corresponents.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1, l'entitat urbanística col·laboradora pot concertar amb l'Administració actuant les funcions del gestor urbanístic encaminades a aprovar el pla urbanístic d'actuació local i els projectes d'urbanització i de distribució urbanística que es precisin, ja sigui perquè aquesta les dugui a terme directament

o indirectament de conformitat amb la legislació sobre contractes del sector públic. És obligatòria la concertació a què fa referència aquest apartat quan les persones propietàries que integrin l'entitat urbanística col·laboradora d'una actuació de reforma urbana no assoleixin, conjuntament, la titularitat del vuitanta-cinc per cent de la superfície del polígon d'actuació.

Secció 3

Entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció primera

Disposicions generals

Article 177

Composició, funcions i funcionament

1. La composició, les funcions i el funcionament de les entitats urbanístiques col·laboradores es regeixen per aquesta Llei, per les normes reglamentàries que la desenvolupin i, d'acord amb elles, pels seus estatuts. Subsidiàriament, és aplicable la legislació sobre el règim jurídic de les administracions públiques de Catalunya respecte dels òrgans col·legiats.

2. Són membres de les entitats urbanístiques col·laboradores les persones propietàries que exerceixen el dret a participar en l'execució de l'actuació i els representants, amb veu però sense vot, de l'Administració actuant i, si n'hi ha, dels altres agents del procés de distribució urbanística. L'Administració actuant pot determinar que una persona al seu servei exerceixi les funcions de la secretaria de l'entitat, amb veu però sense vot.

3. Les despeses de constitució i funcionament de les entitats urbanístiques col·laboradores són a càrrec de les persones propietàries que les integrin en proporció als seus drets respectius. L'Administració actuant pot exigir el pagament de les quotes liquidades per la via de constrenyiment sobre el patrimoni del deutor en cas d'incompliment en període voluntari.

Article 178

Acords

1. El vot dels membres de l'entitat és ponderat en proporció al dret de participació respectiu. Els acords de l'entitat es prenen pels vots favorables que representin la major quota de participació, simple o reforçada, exigida per a aprovar-los.

2. Els acords de les entitats urbanístiques col·laboradores són impugnables davant l'Administració actuant per qualsevol persona que en sigui membre o que tingui drets o interessos legítims que resultin afectats.

Subsecció segona

Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució obligatòria

Article 179

Actuacions urbanes de promoció privada

1. És obligatòria la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora per a la promoció privada d'una actuació urbana. És requisit per a constituir-la que les persones que exerceixen el dret de participació siguin propietàries conjuntament de més del cinquanta per cent de la superfície del polígon. Tanmateix, amb el quòrum que s'estableixi per reglament, es poden constituir amb caràcter provisional per una durada determinada, que no pot ser superior a tres anys, amb la finalitat de preparar la documentació necessària perquè l'entitat es constitueixi amb caràcter definitiu i per impulsar les tramitacions necessàries per a portar a terme el desenvolupament de l'actuació.

2. Són entitats urbanístiques col·laboradores unipersonals les referides a actuacions promogudes per la iniciativa privada constituïdes per l'única persona que és titular del dret a participar en la seva execució o, en cas que siguin diverses persones les titulars d'aquest dret, per l'única persona que exerceix aquest dret i propietària de la superfície del polígon d'actuació mínimament exigible per a constituir-la.

3. En les actuacions d'urbanització, l'entitat urbanística col·laboradora ha d'impulsar la redacció i aprovació del pla urbanístic d'actuació local que es precisi i no estigui reservada la promoció a la iniciativa pública.

Article 180

Constitució

1. Per a exercir el dret de participació i constituir l'entitat urbanística col·laboradora cal:

- a) Que l'Administració actuant n'hagi aprovat prèviament els estatuts i les bases d'actuació per al repartiment dels beneficis i les càrregues que se'n deriven.
- b) Que els titulars del dret de participació compareguin davant l'Administració actuant i acreditin el dret de propietat que tinguin sobre els terrenys afectats per l'actuació. Amb aquesta finalitat, han de disposar d'un termini mínim d'un mes a partir de l'aprovació dels estatuts de l'entitat i de les bases d'actuació.

2. No és exigible l'aprovació prèvia dels estatuts i les bases d'actuació de l'entitat urbanística col·laboradora quan el domini de tots els terrenys que atorguen el dret de participació pertanyi a la mateixa persona titular, a títol individual o en règim de comunitat. Tanmateix, si amb posterioritat resulten diversos titulars amb dret de participació en l'actuació per l'aprovació del projecte de distribució urbanística o per la transmissió del domini dels

terrenys afectats, és exigible l'aprovació dels estatuts abans de l'aprovació del projecte de distribució urbanística o de la transmissió. En aquest darrer cas, també és exigible l'aprovació de les bases d'actuació si la transmissió és anterior a l'aprovació del projecte de distribució urbanística.

3. L'entitat urbanística col·laboradora resta constituïda definitivament quan l'Administració actuant constati que els titulars del dret de participació que, simultàniament o successivament, hagin comparegut per a exercir-ne el dret han acreditat el percentatge sobre la propietat del sòl a què fa referència l'article 179.1. L'Administració actuant ha d'expedir la documentació administrativa que posi de manifest la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora a l'efecte de la seva inscripció en el Registre urbanístic de Catalunya. Un cop constituïda l'entitat, s'hi poden adherir els altres titulars del dret de participació en igualtat de condicions fins que no finalitzi el tràmit d'audiència del projecte de distribució urbanística.

Subsecció tercera

Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució voluntària

Article 181

Actuacions urbanes de promoció pública

1. És voluntària la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora per a cooperar en la promoció pública d'una actuació urbana.
2. Les altres persones que hagin exercit el dret a participar en l'execució de l'actuació es poden adherir a l'entitat en igualtat de condicions en qualsevol moment.

Article 182

Conservació de les obres d'urbanització

1. En cas de polígons d'activitat econòmica, les persones propietàries de les parcel·les resultants poden associar-se en una entitat urbanística col·laboradora per a participar en la conservació i la millora de les obres d'urbanització lliurades a l'Administració actuant.
2. És requisit per a la constitució de l'entitat que les persones propietàries interessades formalitzin amb l'Administració actuant el conveni de col·laboració que n'estableixi, entre d'altres condicions, l'objecte i la durada.

Secció 4

Transformació física dels terrenys i les construccions

Article 183

Procés d'urbanització

1. El procés d'urbanització fa referència al conjunt d'actes de transformació física dels terrenys compresos en l'àmbit d'una actuació d'urbanització, requerits per a constituir noves parcel·les que, d'acord amb el planejament d'ordenació del territori aplicable, tinguin la condició de solar.
2. Es poden establir per reglament els requisits de qualitat exigibles a les obres d'urbanització, així com el manteniment i la conservació de les executades.

Article 184

Projecte d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes tècnics d'execució de les obres previstes en una actuació d'urbanització. Han de ser constituïts, com a mínim, 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.
2. Els projectes d'urbanització s'han de formular i aprovar prèviament o simultàniament a la formulació i aprovació del projecte de distribució urbanística.
3. Els projectes d'urbanització són documents públics. Tothom té dret a consultar-los i obtenir-ne còpies a la seu de l'Administració actuant o a l'Ajuntament corresponent. En cas que l'Administració municipal no sigui l'Administració actuant, aquesta ha de dipositar en l'Ajuntament corresponent una còpia autèntica dels projectes que aprovi.

Article 185

Projecte de rehabilitació

1. Els projectes de rehabilitació són projectes tècnics d'execució de les obres previstes en una actuació de rehabilitació edificatòria.
2. Els projectes de rehabilitació se subjecten al règim de llicència urbanística d'acord amb l'ordinal 2n de l'article 234.a, l'autorització del qual requereix l'audiència prèvia de les persones interessades que no en sigui promotores. Tanmateix, en cas que l'actuació de rehabilitació edificatòria estigui compresa en una actuació de reforma urbana, les obres de rehabilitació es poden integrar en el projecte d'urbanització per a la seva autorització conjunta.
3. Quan l'execució d'obres de rehabilitació requereixi la desocupació d'habitatges, el projecte de rehabilitació o, si s'escau, el d'urbanització que les integri ha de contenir el programa per a fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual, a exercir davant la propietat de l'edifici.

Article 186

Execució per fases

Quan es pretengui l'execució de les obres per fases, el projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència. En aquest sentit, s'entén 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.

Article 187

Garantia relativa a l'execució de les obres projectades

1. En cas de projecte d'urbanització d'iniciativa privada, la promotora ha de garantir l'execució de les obres projectades mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'Administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic o, si aquesta ho accepta, mitjançant la constitució d'una garantia immobiliària de conformitat amb el Codi civil de Catalunya. La quantia d'aquesta garantia ha de comprendre el dotze per cent del cost d'execució de les obres projectades.
2. La constitució de la garantia és un requisit d'eficàcia del projecte d'urbanització aprovat. La promotora disposa d'un termini de tres mesos per constituir-la. Transcorregut aquest termini sense fer-ho, el projecte aprovat esdevé ineficax definitivament.
3. La garantia respon de les obligacions de la promotora derivades de l'incompliment de la obligació d'urbanitzar d'acord amb el projecte corresponent. L'Administració actuant ha d'alliberar la garantia constituïda quan finalitzi el procés d'urbanització, moment fins al qual no es pot tornar o cancel·lar.

Article 188

Inici i desenvolupament de les obres

1. L'inici de les obres es produeix quan la persona constructora executa el primer acte material de transformació física dels terrenys afectats per una actuació d'urbanització. L'inici s'ha de fer constar en una acta subscripta *in situ* per la promotora, la constructora i la direcció facultativa de les obres.
2. Durant el desenvolupament de les obres, la direcció facultativa n'ha de certificar regularment el grau d'execució amb relació al grau de compliment de les etapes projectades.
3. Els agents del procés d'urbanització que subscriuguin l'acta o els certificats a què fa referència aquest article n'han de lliurar la còpia autèntica corresponent a l'Administració actuant en el termini màxim de deu dies des que es van subscriure.

Article 189

Recepció preliminar i definitiva de les obres

1. La recepció preliminar de les obres d'urbanització executades és l'acte pel qual la promotora, quan no sigui la pròpia Administració cessionària, n'accepta el lliurament efectuat per la constructora. L'acceptació ho és a reserva de les deficiències que detecti l'Administració cessionària. La recepció preliminar s'ha de fer constar en una acta subscripta per la promotora i la constructora.
2. La recepció definitiva de les obres executades 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.
3. La recepció ha de comprendre la totalitat de les obres o les fases completes d'aquestes previstes en el projecte que s'executa. Amb la recepció definitiva de les obres finalitza el procés d'urbanització. Tanmateix, tot i que no integrin una fase completa de les previstes, la recepció pot comprendre part de les obres executades quan calgui que entrin en servei immediatament, sempre que no es perjudiqui la continuïtat del procés d'urbanització.

Article 190

Garantia de les obres recepcionades i responsabilitat per vicis ocults

1. Les obres recepcionades se subjecten als terminis de garantia següents:
 - a) Deu anys per defectes en els treballs i les construccions executats per a estabilitzar els terrenys que suporten les obres.
 - b) Tres anys per defectes en la resta d'elements constructius altres que els d'acabat i els de jardineria.
 - c) Un any per defectes en els elements d'acabat i de jardineria.
2. Un cop transcorreguts els terminis de garantia a què fa referència l'apartat 1, els agents d'urbanització són responsables dels danys i perjudicis que es produeixin pels vicis ocults en les obres executades en els termes que estableix la legislació sobre contractes del sector públic per al contractista en el contracte d'obres.
3. La responsabilitat a què fa referència aquest article és exigible de forma individualitzada als agents que intervenen a títol de projectista, constructora o directora facultativa. En cas que diverses persones intervinguin en el procés d'urbanització amb el mateix títol, totes elles responen solidàriament per la responsabilitat que pertorqui a l'agent responsable. Tanmateix, quan no es pugui individualitzar la causa dels danys o determinar el grau de participació d'aquests agents en la seva producció, la responsabilitat és exigible en forma solidària a tots ells. En qualsevol cas, la promotora respon solidàriament amb la resta d'agents responsables.
4. L'acció per a exigir la responsabilitat prescriu en el termini de dos anys comptadors des de que es produeixin o es manifestin els danys causats pels defectes o vicis a què fa referència aquest article. L'acció per a repercutir a la resta d'agents la indemnització dels danys causats prescriu als dos anys comptadors des de que es van indemnitzar.

Secció 5

Procés de distribució urbanística

Article 191

Definició i durada

1. El procés de distribució urbanística fa referència al conjunt d'operacions jurídiques que són necessàries per a executar les actuacions urbanes, ja siguin de promoció pública o privada. Aquestes operacions jurídiques poden ser:
 - a) Amb relació a les finques registrals afectades, la nova divisió d'aquestes, l'adjudicació del seu domini o d'altres drets reals o l'establiment de garanties reals relatives a l'obligació d'executar les actuacions.
 - b) Amb relació a les despeses que, d'acord amb aquesta Llei, siguin a càrrec de les actuacions, la determinació de la quota urbanística que correspon a cada persona participant.
2. El procés de distribució urbanística s'inicia amb l'entrada en vigor del pla d'ordenació del territori que reguli l'actuació detalladament i finalitza amb l'aprovació del projecte de distribució urbanística o, si s'escau, amb la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 192

Participants en el procés de distribució urbanística

1. Són participants en el procés de distribució urbanística els titulars dels terrenys compresos en un polígon d'actuació urbana següents:
 - a) Respecte dels terrenys de domini privat, les persones particulars que en siguin propietàries, en règim de titularitat individual o en règim de comunitat, que participen en l'execució de l'actuació d'acord amb aquesta Llei. A aquest efecte, les administracions públiques titulars de béns de domini privat tenen la condició de particulars.
 - b) Respecte dels terrenys de domini i ús públic, només en els supòsits següents:
 - 1r. Les administracions públiques que en siguin titulars, quan la titularitat i l'ús públic dels terrenys resulti alterada com a conseqüència del procés de distribució urbanística. Això no obstant, si van adquirir aquests terrenys a títol de cessió obligatòria i gratuïta en execució d'una actuació urbana anterior, només participen, per l'excés, si la superfície dels terrenys esmentats és superior a la que s'obté per la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats per l'actuació a sistemes urbanístics.
 - 2n. Les administracions públiques que en siguin titulars, quan els terrenys són de cessió obligatòria i gratuïta en execució de l'actuació i els hagin adquirit avançadament per qualsevol títol altre que la cessió gratuïta amb reserva a favor de la persona cedent deldret de participació en l'execució de l'actuació.
 - 3r. Els particulars que van cedir gratuïtament els terrenys, avançadament a l'execució de l'actuació, amb reserva al seu favor dels drets de participació.
2. El dret de participació en la distribució dels beneficis derivats de l'execució de l'actuació, si no hi ha acord unànim dels participants en un altre sentit, és proporcional a:
 - a) La superfície dels terrenys que atribueixen el dret a cada participant si no hi ha diferències de valor significatives per metre quadrat de sòl entre els terrenys respectius.
 - b) Si n'hi ha, el valor dels terrenys esmentats en la situació d'origen, sense tenir en compte les expectatives derivades de l'execució de l'actuació ni l'edificació existent.
3. Quan els terrenys de domini privat afectats estiguin ocupats per edificis subjectes al règim jurídic de la propietat horitzontal, cada titular de pis o local en què es divideix té la condició de participant. En relació amb aquests terrenys, el dret de participació dels titulars esmentats es correspon amb la quota respectiva de participació en la comunitat de propietaris.

Article 193

Projecte de distribució urbanística

1. Els projectes de distribució urbanística són instruments de gestió urbanística mitjançant els quals s'han de dur a terme les operacions jurídiques a què fa referència l'article 191.
2. Són interessades en el procediment d'aprovació dels projectes de distribució urbanística les persones següents:
 - a) Les entitats urbanístiques col·laboradores.
 - b) Les participants en el procés de distribució urbanística.
 - c) Les adjudicatàries del domini de les finques resultants d'una nova divisió dels terrenys afectats altres que les participants.
 - d) Les titulars dels béns i drets que són incompatibles amb l'execució de l'actuació.
 - e) Les administracions titulars de béns de domini públic afectats per l'actuació.
 - f) Les altres titulars de béns i drets afectats, així com les d'interessos legítims que compareguin en el procediment.

Article 194

Efectes de l'aprovació de determinats projectes de distribució urbanística i la seva inscripció en el Registre de la Propietat

1. Quan sigui ferma en via administrativa l'aprovació dels projectes de distribució urbanística que comportin la modificació de les finques registrals afectades, l'atribució del seu domini o d'altres drets reals o l'establiment de garanties reals sobre les finques esmentades, es produeixen els efectes que pertorquin següents:
 - a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària del sòl de cessió obligatòria.
 - b) La subrogació real de les finques aportades per les parcel·les resultants.
 - c) L'afecció, amb efectes de garantia real, de les parcel·les resultants adjudicades als participants al compliment de les càrregues urbanístiques derivades de l'actuació.
 - d) El gaudi de les exempcions tributàries que estableixin les lleis.
 - e) La cancel·lació dels drets i les càrregues inscrites sobre les finques aportades o el seu trasllat a les parcel·les resultants d'acord amb la legislació hipotecària.
2. Els projectes de distribució urbanística a què fa referència l'apartat 1 s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat. Amb aquesta finalitat, l'Administració actuant ha de certificar l'acte administratiu pel qual es va aprovar el projecte, la seva notificació als titulars dels drets, les càrregues i els gravàmens sobre les finques registrals afectades, el seu estat de fermesa en via administrativa i la resta de circumstàncies exigides per la legislació hipotecària. Aquesta certificació s'ha d'acompanyar amb l'acreditació del pagament o la consignació de les indemnitzacions que pertorquin als participants que, atenent l'escassa quantia dels seus drets, no siguin adjudicataris de parcel·les resultants.

Article 195

Formació de les parcel·les resultants d'una nova divisió de terrenys

- En cas que sigui necessari efectuar una nova divisió dels terrenys amb aprofitament urbanístic afectats per un procés de distribució urbanística, les parcel·les que en resultin s'han de formar tenint en compte, entre altres, els aspectes següents:
- a) Els requisits perquè adquireixin la condició de solar en finalitzar l'execució de l'actuació. Tanmateix, es poden formar parcel·les que no els compleixin per si mateixes amb vistes que la persona adjudicatària les pugui agrupar immediatament a una finca confrontant externa a l'àmbit de divisió de terrenys, sempre que la qualificació urbanística de les parcel·les afectades sigui similar i, agrupades, assoleixin la condició de solar.
 - b) El nombre de participants i els drets respectius, per tal que puguin esdevenir adjudicataris de les parcel·les atenent els criteris d'adjudicació.
 - c) Les parcel·les que es reservin per al pagament de les despeses urbanístiques.
 - d) Les parcel·les que s'hagin de cedir a l'Administració titular del patrimoni públic de sòl i d'habitatge per raó de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.
 - e) Els edificis existents que no s'hagin d'enderrocar per a la correcta execució de l'actuació urbana, per tal que les parcel·les que ocupin no deixin els edificis en situació de volum disconforme o, si això no és possible, per tal que es produeixi la menor disconformitat possible dels edificis.

Article 196

Adjudicatàries de finques resultants

1. Poden ser adjudicatàries del domini de les finques resultants de la nova divisió dels terrenys compresos en el polígon d'actuació urbana les persones, públiques o privades, següents:
 - a) Les administracions públiques competents, per raó de la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat als sistemes urbanístics de titularitat pública inclosos en el polígon d'actuació o que s'hi adscriu per a la seva obtenció.
 - b) Les administracions actuants que sigui titulars del patrimoni públic del sòl i d'habitatge o les administracions que en siguin titulars de què de depenguin, per raó de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.
 - c) Les participants en l'execució de l'actuació, per subrogació de les finques aportades.
 - d) La constructora, en concepte de pagament en espècie, total o parcial, per l'execució de les obres d'urbanització.

2. L'adjudicació del domini d'un sòl destinat a un sistema urbanístic de titularitat pública s'ha d'efectuar al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, quan no estigui determinada l'administració pública que hagi d'executar el sistema, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura abans de la seva implantació.

3. L'adjudicació del domini de les finques resultants destinades al pagament de les despeses urbanístiques amb el producte obtingut per la seva venda a tercers es pot fera favor de la promotora de l'actuació o de les persones participants en proporció als drets de participació respectius. En aquest darrer supòsit, la promotora resta facultada a títol de fiduciària per a vendre les finques resultants.

Article 197

Valoració de les parcel·les resultants i criteris per a adjudicar-les als participants

1. Les parcel·les que assoliran la condició de solar en finalitzar l'execució de l'actuació, si no hi ha acord unànim dels participants en un altre sentit, s'han de valorar d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel pla que s'executa, com si l'actuació hagués finalitzat, i s'han d'adjudicar en la part que correspongui als participants en proporció als drets respectius determinats de conformitat amb l'article 192.2.

2. Per a adjudicar als participants les parcel·les resultants s'han de tenir en compte els criteris següents:

a) El valor de les parcel·les adjudicades no pot comportar un excés o un defecte d'adjudicació superior al quinze per cent del valor que correspon a cada participant en proporció als drets respectius, llevat que per exigències derivades de l'edificació existent o d'altres circumstàncies objectives s'hagi de superar ponderadament aquest límit per al reeiximent de la distribució urbanística. Els participants que resultin adjudicatari de parcel·les per excés amb relació als drets respectius han de compensar les persones propietàries que en resultin per defecte. Per a la compensació s'han de deduir les despeses urbanístiques suportades en proporció a l'excés adjudicat, incrementades en la taxa lliure de risc i la prima de risc que pertocuin.

b) S'ha de procurar que les parcel·les adjudicades se situïn el més properes possibles a les finques aportades, si aquesta no és una circumstància que dificulta la distribució urbanística.

c) Les parcel·les ocupades per edificis que no s'hagin d'enderrocar per a la correcta execució de l'actuació urbana s'han d'adjudicar als participants que hagin aportat les finques sobre les que es van construir els edificis.

d) 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.

e) Escau adjudicar parcel·les pro indivís als participants en els supòsits següents:

1r. Quan els seus drets siguin insuficients per a adjudicar-los solars independents.

2n. Quan l'adjudicació de parcel·les independents no esgoti els seus drets, respecte de l'excés que sigui insuficient per a adjudicar-los una altra parcel·la independent.

3r. Quan resti pendent d'adjudicar alguna parcel·la, entre els participants que siguin adjudicatari per defecte.

f) L'adjudicació de parcel·les pro indivís s'ha de substituir per una indemnització en metàl·lic quan així ho decideixi la promotora o ho sol·liciti la persona participant en els supòsits següents:

1r. En cas que la parcel·la es pugui edificar en règim de propietat horitzontal i la quota de participació en la comunitat sigui insuficient per a esdevenir titular individual d'un piso local.

2n. En altre cas, quan la quota de participació en la comunitat sigui inferior al quinze percent.

Article 198

Quotes urbanístiques

1. Són quotes urbanístiques la part de les despeses que correspon abonar a cada participant que, d'acord amb aquesta Llei, constitueixen càrregues derivades de l'execució d'una actuació urbana. Són el resultat de repartir entre els participants les despeses urbanístiques esmentades en proporció al valor de les parcel·les que el projecte de distribució adjudica a cadascú o, si no escau adjudicar el domini de les parcel·les afectades, en proporció al valor de les que en siguin titulars, llevat que per unanimitat dels participants decideixin repartir les despeses d'acord amb un altre criteri de proporcionalitat.

2. La promotora de l'actuació pot exigir als participants pagaments a la bestreta de les quotes que els pertocuin, així com ajornar o fraccionar aquests pagaments a sol·licitud de la persona interessada en les condicions i els terminis i amb les garanties que consideri exigibles, sense que en cap cas no es puguin aplicar tipus d'interès als pagaments ajornats o fraccionats superiors al tipus d'interès legal del diner vigent en cada exercici. Quan l'actuació comporti l'execució d'obres per fases, es poden exigir pagaments a la bestreta específics als propietaris afectats per la fase que s'executi.

3. Quan els participants incompleixin l'obligació de pagar les quotes urbanístiques o les bestretes corresponents, l'Administració actuant pot:

a) Ordenar l'execució forçosa de les obligacions incomplertes per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni de les persones deutors.

b) Declarar l'incompliment de l'obligació i expropiar-los els terrenys de què es tracti o, si no en té la potestat, instar-ne l'expropiació a l'Administració competent. Poden ser beneficiàries de l'expropiació les administracions actuant i les entitats urbanístiques col·laboradores.

4. Es poden pagar les quotes urbanístiques en espècie, amb parcel·les resultants de la nova divisió dels terrenys afectats, si així ho acorden la promotora de l'actuació i la persona deutora. En les actuacions urbanes gestionades a iniciativa pública, el pagament de les quotes urbanístiques de les persones propietàries cooperants amb parcel·les resultants pot ser amb reserva a favor de la persona deutora del dret de superfície sobre les parcel·les o del dret d'ús de l'edificació, construïda o de futura construcció, en els termes que es pactin.

5. L'acció per exigir el pagament de les quotes urbanístiques prescriu en el termini de tres anys des que finalitza

el procés d'urbanització. L'inici del procediment per aprovar la liquidació definitiva de la distribució urbanística, amb coneixement de les persones deutes, interromp el còmput del termini de prescripció, que es reinicia de nou i completament a partir de la resolució que posi fi al procediment o, si encara no s'ha adoptat aquesta, a partir de sis mesos des que es va interrompre. En cas que s'ajorni o es fraccioni el pagament de les quotes liquidades, l'acció per a exigir-lo prescriu en el termini de tres anys des que venç el pagament ajornat o fraccionat.

Article 199

Particularitats de les actuacions de rehabilitació edificatòria

1. Són d'aplicació a les actuacions de rehabilitació edificatòria les determinacions d'aquesta secció que pertocuin en funció de les seves característiques, amb les particularitats següents en relació amb els edificis subjectes al règim jurídic de la propietat horitzontal:

a) Els costos derivats de l'actuació i els beneficis imputables a ella, incloent-hi els ajuts públics de caràcter col·lectiu i els altres ingressos d'aquesta naturalesa que hi siguin vinculats, s'han de repartir entre els participants en proporció a la quota respectiva de participació en la comunitat de propietaris.

b) En cas que l'actuació comporti l'ampliació de l'edifici per a constituir nous pisos o locals, l'adjudicació del domini dels nous elements privatis es pot fer:

1r. Si els nous elements privatis es destinen al pagament de les despeses urbanístiques amb el producte obtingut per la seva venda a tercers, a favor de la promotora de l'actuació o de les persones participants en proporció a la seva quota de participació en la comunitat. En aquest darrer supòsit, la promotora resta facultada a títol de fiduciària per a vendre els elements privatis esmentats.

2n. Si els nous elements privatis es destinen al pagament en espècie, total o parcial, de les obres de rehabilitació, a favor de la constructora que les executi.

2. Els ajuts públics per al pagament o el finançament de les quotes corresponents als costos de les actuacions que estiguin fixades per l'Administració sobre la base de les condicions socioeconòmiques de les persones afectades, encara que puguin servir per a la justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació, no poden ser objecte de repartiment entre els participants en el procediment de distribució urbanística. D'acord amb el seu règim d'ajuts, l'Administració pot condicionar la subvenció de la quota de rehabilitació a l'obligació de la persona propietària de no transmetre ni cedir de manera onerosa l'ús de les finques o de no incrementar la renda en un termini concret en els termes que s'estableixin.

3. En cas que l'actuació de rehabilitació edificatòria estigui compresa en una actuació de reforma urbana, el projecte de distribució urbanística relatiu a l'actuació de rehabilitació es pot formular i aprovar separatament, sense perjudici del compliment de la resta de deures inherents a la participació en l'actuació de reforma urbana.

Capítol 3

Execució de les actuacions de desurbanització

Article 200

Actuacions de desurbanització

1. Són actuacions de desurbanització 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.

2. L'execució de les actuacions de desurbanització requereix l'expropiació forçosa dels terrenys afectats en els supòsits següents:

a) Quan els terrenys tinguin la condició prèvia d'assentament urbà reglat, per a transformar-los en espais oberts.

b) Quan els terrenys es classifiquin com a espais oberts després d'haver estat subjectes a actuacions inacabades de nova extensió o de compleció urbanes, respecte de les quals no hagi finalitzat el termini d'execució de l'actuació o aquesta no s'hagi completat per causes imputables a l'Administració.

3. En cas que l'objecte de les actuacions de desurbanització siguin terrenys classificats de nou com a espais oberts, que han estat subjectes prèviament a actuacions inacabades de nova extensió o de compleció urbanes, respecte de les quals havia finalitzat el termini d'execució de l'actuació i aquesta no s'havia completat per causes imputables a l'entitat urbanística col·laboradora promotora, aquesta és obligada a promoure l'execució de l'actuació de desurbanització. L'incompliment dels terminis per a l'execució de l'actuació de desurbanització, habilita l'Administració actuant per a executar-la subsidiàriament a costa de l'entitat urbanística col·laboradora.

Article 201

Administració actuant

1. Tenen la condició d'Administració actuant en l'execució d'una actuació de desurbanització:

a) El departament competent en matèria d'ordenació del territori mitjançant l'Institut Català del Sòl, respecte dels terrenys afectats que hagin de classificar-se com a espais oberts d'interès territorial.

b) L'Administració municipal competent, respecte dels terrenys afectats que hagin de classificar-se com a espais oberts d'interès local o comú.

2. 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. Són tràmits preceptius en el procediment d'aprovació d'aquests instruments la informació pública, l'audiència de les persones interessades i, quan no sigui l'Administració

actuant, l'informe de l'Administració municipal.

Article 202

Instruments de gestió

1. Els projectes de desurbanització i de redistribució de parcel·les són els instruments de gestió de les actuacions de desurbanització.

2. El projecte de desurbanització és l'instrument tècnic d'execució de les obres necessàries per a recuperar les característiques naturals com a espais oberts dels terrenys compresos en l'àmbit d'una actuació de desurbanització.

3. El projecte de redistribució de parcel·les és l'instrument jurídic que serveix per a:

a) Agrupar les parcel·les afectades per una actuació de desurbanització i dividir els terrenys agrupats per a formar noves finques i adjudicar-ne la titularitat a l'efecte d'inscriure-les en el Registre de la Propietat, amb les particularitats següents:

1r. El criteri per a la divisió de terrenys pot ser el que estableix l'article 51 per als espais oberts fins a on ho permeti la superfície de l'àmbit o, alternativament, la restitució de les finques registrals anteriors a la inscripció del projecte de distribució urbanística precedent en el Registre de la Propietat.

2n. Pel que fa als terrenys adquirits per les administracions públiques competents, per raó de la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat als sistemes urbanístics de titularitat pública, s'exclouen de l'agrupació de parcel·les si així ho determina l'Administració titular, que resta obligada a indemnitzar l'adquisició per un import igual al seu preu justen el si del projecte de redistribució de parcel·les.

b) En cas d'actuacions de desurbanització que correspon promoure-les a les entitats urbanístiques col·laboradores, la determinació de la quota que correspon a cada persona propietària afectada amb relació a les despeses de desurbanització en proporció al valor que el projecte de distribució urbanística precedent va adjudicar a les parcel·les respectives. A l'efecte del seu pagament, és aplicable el règim que aquesta Llei estableix respecte de les quotes urbanístiques i de les bestretes que es puguin exigir.

Article 203

Adjudicació de les noves finques i altres operacions jurídiques

1. En cas d'actuacions de desurbanització que requereixen l'expropiació forçosa dels terrenys afectats, el projecte de redistribució de parcel·les adjudica les noves finques a l'Administració titular del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

2. En cas d'actuacions de desurbanització que correspon promoure-les obligatòriament a les entitats urbanístiques col·laboradores, el projecte de redistribució de parcel·les:

a) Adjudica les noves finques a les persones que siguin propietàries de les parcel·les resultants del projecte de distribució urbanística precedent amb les particularitats següents:

1r. Si no hi ha acord unànime sobre el criteri d'adjudicació de les noves finques entre els propietaris afectats, aquestes s'han d'adjudicar en proporció al valor de les parcel·les afectades atribuït en el projecte de distribució urbanística, incrementat o minorat segons correspongui per les compensacions efectuades en el si del projecte de distribució urbanística relatives al defecte o l'excés d'adjudicació.

2n. L'Administració titular de les parcel·les resultants, cedides gratuïtament per raó de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació d'urbanització, no participa en l'adjudicació de les noves finques.

3r. En cas de restitució de les antigues finques, les persones propietàries que les van aportar al projecte de distribució urbanística i que, en substitució de l'adjudicació d'una parcel·la resultant, van rebre una compensació en metàl·lic, poden ser adjudicatàries de les noves finques restituïdes si així ho demanen.

b) Serveix per a dur a terme les altres operacions jurídiques següents:

1r. La translació a les noves finques de les càrregues inscrites sobre les parcel·les resultants del projecte de distribució urbanística que hi siguin compatibles.

2n. La cancel·lació o la conversió en un dret de crèdit garantit, si escau, amb hipoteca, dels drets o les càrregues que no es puguin traslladar a les noves finques, segons acordin els titulars actius i passius del dret o càrrega. La manca d'acord no impedeix l'aprovació i inscripció del projecte de redistribució de parcel·les, si bé, en cas de litigiositat sobre la valoració, s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, l' anotació preventiva de la demanda corresponent.

Article 204

Efectes de l'aprovació dels projectes de redistribució de parcel·les

1. En les actuacions de desurbanització que correspon promoure-les obligatòriament a les entitats urbanístiques col·laboradores, quan sigui ferma en via administrativa l'aprovació dels projectes de redistribució de parcel·les es produeixen essencialment els efectes següents:

a) La subrogació real de les parcel·les inscrites per les noves finques.

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

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

d) La desafectació de les parcel·les inscrites pel que fa a la garantia real del compliment de les càrregues urbanístiques derivades de l'actuació que va motivar la distribució urbanística.

2. Els projectes de redistribució de parcel·les s'inscriuen en el Registre de la Propietat amb subjecció als mateixos requisits establerts per als projectes de distribució urbanística.

Capítol 4

Expropiació forçosa per raons urbanístiques i ocupació directa

Article 205

Supòsits legitimadors de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques

1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per a executar les determinacions dels plans d'ordenació del territori relatives a:

- a) Els sistemes urbanístics.
- b) Les actuacions urbanes reservades a la iniciativa pública.
- c) Les actuacions urbanes no reservades a la iniciativa pública en les que els particulars no exerceixin la iniciativa en els termes que estableix aquesta Llei.
- d) Les actuacions de desurbanització en un assentament urbà reglat.

2. A banda dels supòsits a què fa referència l'apartat 1, es pot aplicar l'expropiació forçosa amb relació a:

- a) Les àrees destinades al patrimoni públic del sòl i d'habitatge.
- b) La 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.
- c) La comissió d'una infracció urbanística molt greu.
- d) L'incompliment d'una ordre urbanística.

Article 206

Administració expropiant i persones beneficiàries

1. En els supòsits a què fan referència l'apartat 1 i la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 205, són administracions expropiants per raons urbanístiques les administracions actuants que tinguin atribuïda legalment la potestat expropiatòria o, si no la tenen, les administracions titulars d'aquesta potestat de què depenguin. Poden ser-ne beneficiàries les administracions actuants que no siguin titulars de la potestat expropiatòria o les persones físiques o jurídiques que, d'acord amb aquesta Llei, se subroguin en les facultats de les administracions actuants.

2. En els supòsits a què fan referència les lletres *a*, *c* i *d* de l'apartat 2 de l'article 205 són administracions expropiants per raons urbanístiques les administracions competents per delimitar les àrees, sancionar les infraccions o dictar les ordres que tinguin atribuïda legalment la potestat expropiatòria o, si no la tenen, les administracions titulars d'aquesta potestat de què depenguin. Són beneficiàries de les expropiacions per raons urbanístiques les administracions titulars del patrimoni públic del sòl quan, no siguin les administracions expropiants.

Article 207

Declaracions d'utilitat pública o interès social i de necessitat d'ocupar els béns i adquirir els drets

Són implícites a l'aprovació d'un pla d'ordenació del territori, 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.

Article 208

Procediment d'expropiació

1. El procediment d'aprovació dels projectes d'expropiació per raons urbanístiques s'inicien 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.

2. 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.

3. 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. Això no obstant, no és exigible el consentiment de la persona titular per pagar el preu just en espècie en les actuacions de rehabilitació edificatòria i en les de reforma urbana que afectin tant a edificis com a teixits urbans, quan el pagament s'efectuï dins del polígon d'actuació i del termini d'execució de les obres corresponents.

Article 209

Projecte de taxació conjunta

1. Els projectes de taxació conjunta han de ser formulats per l'Administració expropiant o, per la beneficiària de l'expropiació, amb el contingut mínim següent:

- a) La causa de l'expropiació amb fonament en el supòsit legitimador.
- b) La identificació precisa, escrita i cartogràfica, de l'àmbit de l'expropiació.
- c) La descripció detallada, en tots els aspectes materials i jurídics, dels béns i els drets que sigui indispensable expropiar, inclosa la identificació dels titulars respectius.
- d) Justificació raonada dels criteris de valoració dels béns i els drets a expropiar d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.
- e) Fulls d'apreuament individuals per cada bé o dret a expropiar.

2. Les propostes inicials dels projectes de taxació conjunta s'han de subjectar als tràmits simultanis d'informació

pública i d'audiència de les persones interessades durant un termini d'un mes perquè qualsevol persona pugui examinar el projecte, formular-hi al·legacions, presentar els documents i els justificants que consideri pertinent i, d'altra banda, els titulars dels béns o drets a expropiar disconformes amb la valoració que s'hi efectua puguin presentar els seus propis fulls d'apreuament.

3. Els titulars dels béns i drets expropiats disposen d'un termini de vint dies des de la notificació de l'aprovació del projecte de taxació conjunta per a acceptar o rebutjar la valoració efectuada del seu bé o dret. El preu just resta determinat definitivament respecte de cada bé o dret quan la persona titular, dins del termini esmentat, no rebutgi explícitament la valoració davant l'Administració expropiant. Rebutjada la valoració en el termini esmentat, l'Administració expropiant ha de remetre el projecte de taxació conjunta al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè determini definitivament el preu just del bé o dret corresponent.

4. L'aprovació del projecte de taxació conjunta habilita l'Administració expropiant a pagar o disposar el preu just i, seguidament, a ocupar el bé o exercir el dret expropiats tot i que el preu just no estigui determinat definitivament en els termes a què fa referència l'apartat 3, supòsit en el qual el preu just pagat o disposat ho és a compte del que es determini definitivament. Això no obstant, no és exigible el pagament previ per poder ocupar el bé o exercir el dret expropiat quan s'hagi d'efectuar en espècie mitjançant l'adjudicació d'una finca futura.

Article 210

Alliberament de l'expropiació forçosa

1. En 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.

2. La durada del dret a què fa referència l'apartat 1 no pot ser superior a cinquanta anys. Tanmateix, si la cedent és una persona física, que continua sent la titular d'aquest dret en finir el termini esmentat, se'n pot prorrogar la durada amb caràcter vitalici en cas que l'edificació sigui la seva residència habitual.

Article 211

Expropiació a sol·licitud d'una persona interessada

Les persones propietàries de terrenys que, d'acord amb les determinacions del planejament d'ordenació del territori, hagin de ser expropiats per a l'execució d'un sistema urbanístic o d'una actuació urbana reservada a la iniciativa pública, amb l'avertiment previ a l'Administració competent, poden sol·licitar-ne l'expropiació excepte que es tracti de terrenys 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.
- d) Que estiguin afectats a l'execució d'un sistema urbanístic mitjançant un projecte sectorial vinculat per al planejament d'ordenació del territori.

Article 212

Advertiment previ i sol·licitud de l'expropiació

1. Les persones propietàries a què fa referència l'article 211 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.

2. Transcorregut el termini d'un any posterior a l'avertiment previ d'expropiació efectuat, sense que l'Administració competent hagi resolt iniciar d'ofici el procediment d'expropiació, la persona propietària pot sol·licitar-ne l'expropiació.

3. La sol·licitud de l'expropiació ha d'anar acompanyada dels documents que acreditin la titularitat dels terrenys i del full d'apreuament subscrit per tècnic competent.

Article 213

Admissió a tràmit, determinació del preu just i pagament

1. L'Administració pot inadmetre motivadament a tràmit una sol·licitud d'iniciació de l'expropiació quan no es compleixin manifestament les circumstàncies i condicions que estableixen els articles 211 i 212. El termini màxim per a notificar la resolució expressa del procediment és de tres mesos. El venciment d'aquest termini màxim sense que s'hagi notificat la resolució expressa legitima la persona interessada per entendre estimada la sol·licitud d'expropiació i desestimada la valoració efectuada en el full d'apreuament.

2. La determinació del preu just s'ha d'efectuar en una peça separada del procediment d'expropiació instat. Si transcorren tres mesos des de la presentació del full d'apreuament 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.

3. En cas que escaigui expropiar els terrenys:

- a) Si transcorre el termini de sis mesos sense que es determini el preu just per causa imputable a l'Administració, es meriten interessos a favor de la persona expropiada fins al moment que es determini.
- b) L'Administració ha de pagar el preu just en el termini màxim de sis mesos des que es determini. El preu just merita interessos per demora a favor de la persona expropiada des del moment en què hagi transcorregut el termini esmentat i fins que es pagui.

Article 214

Suspensió dels procediments d'expropiació a sol·licitud de persona interessada

1. Els procediments d'expropiació iniciats a sol·licitud de persona interessada resten suspesos si l'òrgan competent per a iniciar el procediment d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori o per a aprovar la proposta inicial corresponent adopta l'acord pertinent de conformitat amb els articles 132 i 135. Això no obstant, la suspensió acordada no afecta la responsabilitat per demora en la determinació del preu just a què fa referència la lletra a de l'apartat 3 de l'article 213.

2. La tramitació dels procediments d'expropiació suspesos es reprèn si transcorre el termini de suspensió acordat sense que hagi entrat en vigor el pla tramitat. Tanmateix, si el nou pla no en determina l'expropiació dels terrenys i entra en vigor abans que l'Administració resolgui el procediment o el Jurat d'Expropiació de Catalunya fixi el preu just, el procediment d'expropiació iniciat a sol·licitud de persona interessada resta sense objecte. En aquest cas, la resolució que posi fi al procediment o a la peça separada pera la determinació del preu just ha de manifestar aquestes circumstàncies i ordenar l'arxivament de les actuacions, sense que escaigui l'expropiació dels terrenys.

Article 215

Ocupació directa

1. Mitjançant l'ocupació directa 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.

2. Tenen dret a ser indemnitzats pels danys i perjudicis causats per l'ocupació directa:

- a) Les persones propietàries dels terrenys afectats.
- b) Els titulars d'altres drets i gravàmens sobre els terrenys afectats que no es puguin traslladar sobre la reserva del dret de participació.

3. Transcorreguts quatre anys des de l'atorgament de l'acta d'ocupació sense que s'hagi aprovat el projecte de distribució urbanística de l'actuació, els titulars de la reserva del dret de participació poden sol·licitar-ne l'expropiació forçosa de conformitat amb l'article 212, sense que sigui exigible l'advertiment previ a l'Administració actuant.

Títol 4

Política pública de sòl

Article 216

Objecte de la política pública de sòl

1. L'objecte de la política pública de sòl de les administracions competents és intervenir en el mercat del sòl per a 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.

2. Les administracions competents despleguen les polítiques públiques respectives en matèria de sòl mitjançant els patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

Article 217

Patrimoni públic de sòl i d'habitatge

1. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge de les administracions competents 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.

2. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge constitueix un patrimoni separat del conjunt de béns i drets de domini privat de l'Administració competent.

3. Són administracions competents per a desplegar polítiques públiques en matèria de sòl mitjançant el patrimoni públic de sòl i d'habitatge els municipis i l'Administració de la Generalitat mitjançant qualsevol de les formes de gestió directa conformes amb la legislació reguladora del règim jurídic respectiu.

Article 218

Béns i drets

1. Per disposició d'aquesta Llei, s'integren en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge els béns i els drets de domini privat de les administracions competents 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* del'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.

2. En el cas que les administracions competents gestionin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge respecte mitjançant un organisme o una entitat amb personalitat jurídica pròpia vinculats o dependents, a més dels drets i béns a què fa referència l'apartat 1, integren el patrimoni públic de sòl i d'habitatge la resta dels terrenys de domini privat de què disposin els organismes o les entitats esmentats.

3. Les administracions competents poden integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge altres béns i drets patrimonials i recursos financers diferents a què fa referència aquest article.

Article 219

Règim jurídic

El règim jurídic d'adquisició, d'administració, de defensa i d'alienació dels béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge és el que regula la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques amb caràcter general i, amb caràcter especial, el que regula aquesta Llei i les disposicions reglamentàries que la despleguen.

Article 220

Finalitats

1. Les finalitats del patrimoni públic de sòl i d'habitatge són:

a) Satisfer les necessitats d'habitatge de la població mitjançant la construcció d'habitatges de protecció pública.

b) Disposar de sòl de titularitat pública en espais oberts per protegir-los dels processos indesitjats de transformació urbanística o per millorar-los paisatgísticament mitjançant actuacions d'enderroc d'edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada o d'altre tipus.

c) Conservar el patrimoni cultural immobiliari.

d) Executar aïlladament sistemes urbanístics, actuacions urbanes de promoció pública i actuacions de desurbanització.

e) Construir equipaments comunitaris de titularitat pública i conservar-los en les condicions exigibles per a prestar el servei que pertanyi.

f) Disposar de sòl de titularitat pública destinat a habitatges de protecció pública i a edificis industrials.

2. En els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, la construcció d'habitatges de protecció pública és una finalitat primordial del patrimoni públic de sòl i d'habitatge. La destinació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge a aquesta finalitat, en règim de lloguer o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, 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, d'acord amb el que estableix l'article 83.

Article 221

Principis

Les administracions competents han de subjectar la gestió del patrimoni públic de sòl i d'habitatge respecte als principis següents:

a) D'identificació i control dels béns i els drets.

b) De publicitat, transparència, concurrència i objectivitat en l'adquisició, l'explotació i l'alienació dels béns i els drets.

c) D'eficàcia, d'eficiència i de servei a la població en la consecució dels fins.

d) De cooperació i col·laboració amb altres administracions públiques en el desplegament de les polítiques públiques de sòl.

Article 222

Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge

1. Es poden delimitar àrees, en qualsevol classe de sòl, per a adquirir béns i drets determinats i integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a qualsevol de les seves finalitats. Entre altres finalitats del patrimoni, aquestes àrees poden comprendre terrenys destinats a l'ús d'habitatge que tinguin la condició de solar, amb vista a construir-hi habitatges de protecció pública o a destinar els que hi siguin construïts a aquest règim de protecció, encara que el planejament d'ordenació del territori no reservi específicament al règim de protecció pública l'ús d'habitatge a què els destina.

2. El projecte de delimitació de les àrees a què fa referència l'apartat 1, aprovat separatament o com a part d'un pla d'ordenació del territori, ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició de béns i drets, avaluar-ne la sostenibilitat econòmica i establir:

a) El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret real de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses, incloent-hi les que es duen a terme mitjançant l'adquisició d'accions o participacions socials a canvi de l'aportació de la titularitat de l'immoble afectat, 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.

b) El termini màxim per a iniciar el procediment d'expropiació, que no pot ser superior als anys, o la durada màxima del dret real de tanteig, que no pot ser superior a dotze anys.

c) La relació de béns i drets afectats per l'expropiació forçosa o, en el cas del dret de tanteig, la identificació dels terrenys i dels edificis que formen part de l'àrea amb indicació dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats. Quan la delimitació de l'àrea a efectes del dret de tanteig afecti tot el terme municipal o una classe o categoria de sòl, s'ha de regular en el planejament estructural.

3. Són administracions competents per a aprovar separatament els projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge les que ho siguin per a constituir aquest patrimoni.

4. Són tràmits essencials del procediment d'aprovació dels projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic del sòl i d'habitatge el d'informació pública i, en el cas d'expropiació forçosa, el d'audiència dels titulars dels béns i drets afectats.

Article 223

Dret legal de tanteig

1. L'Administració de la Generalitat té el dret legal de tanteig 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.

2. El dret de tanteig a què fa referència l'apartat 1 es pot exercir mitjançant l'Institut Català del Sòl en el supòsit de la lletra a, i mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en aquesta mateixa matèria, en el supòsit de la lletra b.

Article 224

Inscripció i exercici del dret de tanteig

1. La constitució del dret real de tanteig a què fa referència aquest títol es pot inscriure en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació en la matèria i implica el de retracte si les persones propietàries dels béns i drets afectats no respecten les condicions per a l'exercici del dret de tanteig en els termes que s'estableixin per reglament.

2. El dret de tanteig comporta l'obligació de qui vol alienar onerosament el bé afectat de comunicar a l'Administració titular del dret les condicions de transmissió del bé. L'exercici del dret de tanteig implica que l'Administració o els beneficiaris adquireixen el bé en les condicions comunicades, que pot ser de manera conjunta entre l'Administració i qualsevol dels beneficiaris. Poden ser beneficiaris dels drets de tanteig:

a) L'Institut Català del Sòl.

b) Els ajuntaments.

c) Els promotors socials i els altres subjectes a què fan referència respectivament els articles 51 i 87.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

d) Els ocupants legals de l'habitatge objecte de l'exercici del dret de tanteig o de qualsevol altre habitatge de l'immoble on s'ubiqui aquest, sempre que compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

3. Si, amb relació a la mateixa transmissió d'un bé, escauen diversos drets de tanteig afavor d'administracions diferents, la part transmissora pot comunicar les condicions de la transmissió a qualsevol d'elles indistintament. L'Administració receptora de la comunicació resta obligada a trametre-la a la resta d'administracions implicades a l'efecte de coordinar la seva actuació en l'exercici del dret de tanteig. Són preferents els drets de tanteig a què fa referència l'article 223 sobre el dret de tanteig a què fa referència l'article 222.

4. 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.

Article 225

Inventari patrimonial

1. Les administracions competents han d'inventariar separatament d'altres béns i drets patrimonials els que integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Aquestes administracions estan obligades a:

a) Actualitzar permanentment l'inventari del patrimoni.

b) Aprovar anualment l'inventari i la seva memòria de situació a l'efecte d'inscriure'ls al Registre urbanístic de Catalunya.

c) Inscriure en els altres registres públics corresponents els béns i els drets del patrimoni, així com els actes i els contractes que s'hi refereixin que siguin inscriptibles.

2. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni públic de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i

l'inventari i la memòria inscrits en el Registre urbanístic de Catalunya. A aquest efecte, la memòria de situació és el document que, amb referència al final de cada any natural, comprèn:

a) La relació dels moviments de béns i drets del patrimoni produïts durant l'any, amb indicació del motiu que els ha ocasionat i la disposició de la Llei present que els empara.

b) El resultat de la gestió del patrimoni amb relació a la seva situació a començament de l'any.

3. Entre altres dades necessàries per a gestionar els béns i drets del patrimoni, han de constar en l'inventari les dades relatives a:

a) Pel que fa als recursos financers afectats, la relació desglossada segons el motiu de la seva obtenció.

b) Pel que fa als béns immobles:

1r. La identificació precisa.

2n. El títol i el preu d'adquisició.

3r. La situació jurídica i urbanística.

4t. L'ús a què es dediquen efectivament.

c) Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.

4. Quan determinats recursos financers o béns immobles estiguin vinculats a les finalitats expresses que estableix l'article 83 en matèria d'habitatges de protecció pública, ha de constar a l'inventari aquesta vinculació.

Article 226

Aprofitament, utilització i explotació

1. De conformitat amb les finalitats del patrimoni públic del sòl, l'aprofitament dels béns i drets patrimonials es pot cedir o explotar mitjançant qualsevol negoci jurídic. Els contractes de cessió o d'explotació s'han d'adjudicar mitjançant concurs públic excepte que, les característiques peculiars del bé, la demanda limitada, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, en justifiquin l'adjudicació directa.

2. Tanmateix el que estableix l'apartat 1:

a) La cessió d'ús dels habitatges de protecció pública construïts en terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge s'ha d'adjudicar de conformitat amb la legislació en matèria d'habitatge.

b) L'explotació d'un immoble construït en terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge com a contraprestació, en tot o en part, per la realització d'una obra referida a l'immoble esmentat, s'ha d'adjudicar mitjançant un contracte de concessió d'obra pública de conformitat amb la legislació sobre contractes del sector públic.

Article 227

Manteniment de la titularitat pública dels terrenys patrimonials

1. Han de romandre en el patrimoni públic de sòl i habitatge els béns següents:

a) Que hagin estat adquirits per a protegir o millorar els espais oberts o per a conservar el patrimoni cultural immobiliari, mentre pervisquin les circumstàncies que van justificar l'adquisició.

b) Que estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbana reservada a la iniciativa pública o d'una actuació de desurbanització, mentre l'actuació estigui pendent d'execució.

c) Que es tracti de parcel·les adquirides en l'execució d'una actuació urbana i estiguin destinades a l'ús d'habitatge de protecció pública o industrial, mentre el planejament d'ordenació del territori mantingui aquesta destinació i sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys.

2. Tanmateix, els béns a què fa referència l'apartat 1 es poden alienar:

a) Per a transmetre'ls a una altra administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) En el supòsit de la lletra c):

1r. Per a permutar-los per altres béns equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

2n. Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbana en règim de propietat privada.

Article 228

Alienació

1. Els béns i els drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge que siguin alienables d'acord amb aquesta Llei es poden transmetre per aconseguir els seus objectius i finalitats mitjançant qualsevol negoci jurídic translatiu de caràcter oneros, per preu igual o superior al seu valor. Tanmateix, l'alienació pot ser gratuïta o per preu inferior al seu valor quan es transmeti a una altra administració, a una entitat de dret públic o de dret privat sense ànim de lucre o, d'acord amb la legislació del dret a l'habitatge, als promotors socials d'habitatges.

2. L'alienació dels béns i els drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge s'ha de fer mitjançant concurs públic o adjudicació directa. L'adjudicació es pot fer directament en els supòsits següents:

a) A una altra administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge, a títol gratuït o oneros.

b) A les persones propietàries de béns que es vulguin integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge i de terrenys afectats pel planejament d'ordenació del territori a sistemes urbanístics de titularitat pública o a actuacions de desurbanització que en requereixen l'expropiació, per a obtenir-los mitjançant permuta.

c) Als contractistes com a contraprestació en concepte de pagament per a retribuir-los, d'acord amb la legislació sobre contractes del sector públic, l'execució d'obres vinculades a les finalitats del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

d) A favor de qualsevol persona interessada quan hagi estat declarat desert el concurs públic per a la seva adjudicació o resulti fallit per l'incompliment de les obligacions de la persona adjudicatària, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i les condicions no siguin inferiors a les anunciades en el concurs públic o a les establertes en l'adjudicació fallida.

e) Als promotors socials d'habitatges d'acord amb la legislació del dret a l'habitatge.

Article 229

Dret de superfície

1. Les administracions competents poden constituir el dret real de superfície 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 construccions existents o futures.

2. La transmissió, el gravamen i la cessió de l'ús de la propietat superficiària requereixen el consentiment exprés de l'Administració competent.

3. És aplicable el dret civil de Catalunya als aspectes del dret de superfície no regulats en aquesta Llei.

Article 230

Vinculació de la transmissió

1. Els béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge alienats s'han de destinar a la finalitat que justifiqui la transmissió. La resolució, l'acord o el document públic corresponent han d'especificar aquesta finalitat, així com les condicions i el termini que l'Administració transmissent consideri convenients per a fer-la efectiva.

2. En les alienacions oneroses per preu igual o superior al valor del bé o dret patrimonial, el document públic de transmissió ha d'establir les condicions següents:

- a) L'obligació de la persona adquirent de no transmetre'l a terceres persones per actes *intervivos* mentre no el destini a la finalitat especificada, llevat que l'Administració transmissent li ho autoritzi expressament.
- b) La resolució del contracte de transmissió pel fet que, en el termini de cinc anys i abans de destinar el bé o dret a la finalitat especificada, s'aprovi una modificació del planejament d'ordenació del territori que en comporti l'increment del valor.
- c) Les indemnitzacions o les penalitzacions en cas d'incompliment de les obligacions de la persona adquirent.
- d) La resolució potestativa del contracte de transmissió per l'incompliment de les obligacions de la persona adquirent.
- e) Altres condicions que es considerin convenients per a destinar el bé o dret a la finalitat especificada.

3. Les condicions a què fa referència l'apartat 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat.

Article 231

Incompliment de les obligacions derivades de la transmissió

1. En el cas que la persona adquirent d'un bé o dret del patrimoni públic de sòl i d'habitatge incompleixi les obligacions derivades de la transmissió a títol gratuït o per preu inferior al seu valor, l'alienació queda resolta i el bé o dret reverteix a l'Administració transmissent.

2. En el cas que l'adquirent d'un bé o dret del patrimoni públic de sòl i d'habitatge incompleixi les obligacions derivades de la transmissió onerosa per preu igual o superior al seu valor, l'Administració transmissent pot exigir el compliment d'aquestes obligacions o, alternativament, resoldre el contracte de transmissió. En ambdós casos, l'Administració transmissent pot exigir el rescabament de danys i perjudicis causats i l'abonament d'interessos atenent les indemnitzacions o les penalitzacions establertes en el contracte de transmissió.

Títol 5

Protecció de la legalitat urbanística

Article 232

Definició

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

2. La legalitat urbanística és constituïda per aquesta Llei, els reglaments que la despleguen, el planejament d'ordenació del territori i les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació.

Capítol 1

Llicència i comunicació urbanístiques

Secció 1

Disposicions generals

Article 233

Conceptes

1. La llicència urbanística és un acte administratiu d'autorització de naturalesa reglada intransmissible mitjançant el qual l'Administració, després de comprovar l'adequació dels actes que hi són subjectes a la legalitat urbanística vigent en el moment d'atorgar-la, habilita la persona interessada per a dur-los a terme.

2. La comunicació urbanística és el document subscrit per la persona interessada mitjançant el qual fa conèixer a l'Administració de forma prèvia al seu desenvolupament la voluntat de dur a terme els actes que hi són subjectes. La persona interessada és responsable de l'adequació d'aquests actes a la legalitat urbanística i resta habilitada per a executar-los a partir de la presentació del document en els termes que s'estableixin per reglament.

3. Les llicències i les comunicacions urbanístiques no alteren les situacions jurídiques privades. Les llicències atorgades i les comunicacions presentades no pressuposen per si mateixes que la persona promotora tingui les facultats de disposició dels béns afectats necessàries per dur a terme els actes autoritzats o comunicats.

Article 234

Actes subjectes a llicència urbanística

Estan subjectes al règim de llicència urbanística, amb les particularitats dels articles 235.a.1r i 236, els actes d'utilització del sòl següents:

a) En qualsevol classe de sòl:

1r. Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.

2n. La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, i la demolició total o parcial.

3r. La primera utilització i ocupació parcials dels edificis.

4t. El canvi dels edificis a un ús residencial.

5è. La constitució d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, o la modificació d'aquest règim que comporti un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.

6è. La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.

7è. La instal·lació d'infraestructures relatives al sistema urbanístic de serveis tècnics, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.

8è. Les instal·lacions de producció d'energia, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics en els termes de l'article 34.1.

b) En els espais oberts:

1r. L'extracció de minerals i d'hidrocarburs.

2n. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.

3r. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals iguals o superiors a un metre d'alçària.

4t. La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.

5è. L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.

6è. Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents encara que la seva execució no requereixi elaborar un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.

7è. La primera utilització i ocupació dels edificis.

8è. El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.

9è. La construcció o la instal·lació de murs i tanques.

10è. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

c) En els assentaments urbans:

1r. Les parcel·lacions urbanístiques.

2n. Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.

3r. La destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada i en els altres municipis en què, d'acord amb la memòria social, ho estableixi el planejament estructural local.

4t. La destinació dels habitatges a l'allotjament turístic de llar compartida en els municipis en què, d'acord amb la memòria social, ho estableixi el planejament estructural local.

Article 235

Actes subjectes a comunicació urbanística

Estan subjectes al règim de comunicació urbanística, amb les particularitats de l'article 236, els actes d'utilització del sòl següents:

a) En qualsevol classe de sòl:

1r. Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes de la lletra a de l'article 34.1.

2n. Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'averies de les infraestructures de serveis tècnics a què fa referència l'ordinal 1r de la lletra d de l'article 45.4, excepte les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions.

b) En els espais oberts:

1r. Els usos i obres emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació. 2n. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària.

c) En els assentaments urbans:

1r. Quan no requereixin elaborar un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents.

2n. La primera utilització i ocupació dels edificis.

3r. El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, altres que els que se subjecten a llicència urbanística d'acord amb l'ordinal 4t de l'article 234.a i amb els ordinals 3r i 4t de l'article 234.c.

4t. La construcció o la instal·lació de murs i tanques.

5é. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

d) En els assentaments urbans reglats, les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics en els termes de la lletra *b* de l'article 34.1.

Article 236

Particularitats dels règims de llicència i comunicació urbanístiques

1. 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.

2. En tot cas, estan subjectes al règim de llicència urbanística els actes d'utilització del sòl següents:

a) Els d'intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.

b) Els sotmesos al règim d'usos i obres provisionals excepte els que es projectin sobre els espais oberts i els assentaments urbans discrecionals, que siguin conformes amb la naturalesa rústica dels terrenys afectats i no siguin subjectes al règim de llicència o de comunicació urbanístiques d'acord amb els articles 234 i 235.

Article 237

Actes promoguts per les administracions públiques

1. Els actes promoguts per l'Administració General de l'Estat, l'Administració de la Generalitat, les administracions locals o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia que hi són vinculades o en depenen, també estan subjectes al règim d'intervenció mitjançant llicència o comunicació urbanístiques, excepte quan la legislació sectorial aplicable estableixi el contrari i el que es disposi reglamentàriament.

1. Sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, quan l'Administració de la Generalitat promogui obres de caràcter urgent o d'interès públic excepcional no requereixen llicència urbanística. Si són disconformes amb el planejament d'ordenació del territori, correspon al Govern decidir sobre l'execució immediata de les obres a proposta del conseller o consellera competent en matèria d'ordenació del territori i amb l'audiència prèvia dels municipis afectats.

Article 238

Règim jurídic de les llicències i les comunicacions

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

2. Les sol·licituds de llicència urbanística i les comunicacions urbanístiques han de ser presentades davant l'Administració competent conjuntament amb la documentació requerida legalment i reglamentàriament. Mentre la persona interessada no aporti aquesta documentació completa, no es poden practicar actes d'instrucció per a l'atorgament de la llicència, ni resta habilitada per dur a terme l'acte comunicat.

3. El personal tècnic i jurídic al servei de l'Administració municipal o, si no en té, de l'Administració comarcal ha d'informar sobre l'adequació a la legalitat urbanística de la llicència sol·licitada o la comunicació presentada.

4. Transcorregut el termini màxim per a resoldre una llicència, la persona sol·licitant pot entendre-la atorgada per silenci administratiu, llevat que es tracti de la construcció d'edificis de nova planta o dels actes a què fan referència els ordinals 1r i 6é de la lletra *a*, l'ordinal 4t de la lletra *b* i l'ordinal 1r de la lletra *c* de l'article 234 i de tots aquells que contravinguin la legalitat urbanística.

Article 239

Terminis per a l'execució dels actes autoritzats o comunicats

1. Les llicències i les comunicacions urbanístiques han de fixar els terminis màxims per a iniciar i acabar l'execució dels actes autoritzats o comunicats en proporció a la seva entitat. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada o de la presentació de la comunicació i es prorroguen automàticament per la meitat dels terminis fixats si la persona titular de la llicència urbanística ho comunica abans que hagi transcorregut el termini de què es tracta. En el cas de les comunicacions, el termini per iniciar l'execució de l'acte no pot ser superior a sis mesos i, per acabar-la, no pot ser superior a un any.

2. Si les llicències relatives a l'execució d'obres no fixen els terminis, aquests terminis són d'un any per a començar les obres i de tres per a acabar-les. En altre tipus de llicències aquests terminis són de sis mesos i un any respectivament.

3. No són vàlides les comunicacions que no fixin els terminis màxims per a iniciar i acabar l'execució dels actes comunicats.

Article 240

Caducitat de les llicències i les comunicacions

1. Les llicències urbanístiques caduquen automàticament si transcorre el termini per a començar o acabar l'execució dels actes autoritzats, incloses les seves pròrrogues, sense que hagi estat iniciada o finalitzada. A aquests efectes, les llicències han de contenir l'avertiment de caducitat.

2. Si transcorren els terminis màxims indicats en una llicència o una comunicació urbanístiques per començar o acabar l'execució de l'acte, incloses les seves pròrrogues, sense que hagi estat iniciada o finalitzada, la persona interessada resta inhabilitada per començar-la o continuar-la, sens perjudici que pugui presentar una nova sol·licitud de llicència o comunicació.

Secció 2

Autorització prèvia en els espais oberts

Article 241

Projecte d'actuació específica

1. Prèviament a sol·licitar una llicència o presentar una comunicació urbanístiques que afecti terrenys classificats com a espais oberts, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en els supòsits següents:

- a) La reutilització de les edificacions rurals de recuperació incentivada, llevat que estiguin incloses en el catàleg d'edificacions rurals i es vulguin destinar a alguns dels usos a què fa referència l'article 61.1, d'acord amb el pla d'ordenació del territori que les reguli.
- b) La substitució parcial o l'augment de volum edificat de les edificacions rurals de recuperació incentivada pels seus valors específics.
- c) Les actuacions específiques a què fa referència l'article 64.
- d) Els habitatges associats directament i justificadament a una explotació rústica.
- e) Les activitats extractives de minerals i d'hidrocarburs.

2. Correspon a l'òrgan territorial aprovar els projectes d'actuació específica.

Article 242

Projectes d'actuació específica per a implantar infraestructures del sistema de serveis tècnics

1. Tanmateix el que disposa l'article 114, s'autoritzen mitjançant l'aprovació d'un projecte d'actuació específica les infraestructures del sistema de serveis tècnics a què fa referència l'ordinal 1r de l'article 45.4 d, així com les de producció d'energia a què fa referència l'ordinal 2n del mateix article, atenent les circumstàncies següents:

- a) Quan no siguin previstes pel planejament d'ordenació del territori, es pot aprovar el projecte d'actuació específica, sense que sigui exigible modificar el planejament ni aprovar un pla d'infraestructures urbanístiques per a emparar l'actuació, sempre que les lleis no impedeixin l'actuació i aquesta no sigui prohibida expressament pel planejament esmentat.
- b) Quan siguin previstes pel planejament d'ordenació del territori sense establir-ne l'ordenació detallada, es pot aprovar el projecte d'actuació específica amb subjecció a les determinacions del planejament esmentat, sense que sigui exigible aprovar un pla d'infraestructures urbanístiques.

2. Quan l'actuació faci referència a la implantació d'un parc eòlic o una planta solar fotovoltaica en els termes regulats al capítol 4 del Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, l'aprovació del projecte s'ha de tramitar d'acord amb aquest Decret llei.

Article 243

Informe d'idoneïtat previ a la presentació d'un projecte

1. Amb relació a les actuacions específiques a què fa referència l'article 64, la persona interessada ha de consultar l'òrgan territorial competent sobre la idoneïtat dels terrenys per a implantar l'activitat de què es tracti abans de presentar el projecte d'actuació específica per a la seva aprovació. A la vista de la memòria justificativa i descriptiva de l'actuació i amb l'audiència prèvia de l'administració municipal afectada, l'òrgan territorial ha d'informar sobre la idoneïtat dels terrenys atenent entre altres condicionants:

- a) El planejament d'ordenació del territori aplicable.
- b) L'interès públic o social, la contribució a l'ordenació i el desenvolupament rurals o la necessitat d'emplaçament en el medi rural al·legats.
- c) Els efectes sobre l'entorn d'influència i sobre el paisatge.
- d) L'existència d'alternatives d'emplaçament territorial més idònies.
- e) La implantació dels serveis requerits.

2. El sentit favorable de l'informe d'idoneïtat 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. El projecte esmentat s'ha d'elaborar atenent el termes i les condicions

que estableixi l'informe previ d'idoneïtat favorable.

3. L'informe d'idoneïtat previ a què fa referència l'apartat 1 no és exigible quan la idoneïtat dels terrenys estigui determinada específicament pel planejament d'ordenació del territori.

Article 244

Documentació i tràmits per a aprovar un projecte

1. Els projectes d'actuació específica es conformen amb els documents que s'estableixin per reglament. En tot cas, els projectes han de contenir:

- a) L'estudi de paisatge de l'actuació.
- b) L'anàlisi de les explotacions rústiques implantades en l'entorn immediat per a preservar-ne el funcionament normal.
- c) El programa de custòdia relatiu a l'ús i conservació del conjunt de la finca sobre la que es projecta l'actuació.

2. Admès a tràmit un projecte d'actuació específica, l'òrgan territorial competent l'ha de sotmetre a informació pública i, simultàniament, ha de sol·licitar informe de l'Administració municipal afectada i els informes que escaiguin d'altres administracions.

3. Quan l'activitat a què faci referència el projecte d'actuació específica se subjecti al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, els tràmits d'aquest procediment s'han d'integrar en el d'aprovació del projecte, llevat que l'activitat esmentada sigui instrumental o complementària respecte de l'activitat que orienti la finalitat del projecte i, d'acord amb la legislació aplicable, s'hagi d'integrar en el procediment aprovatori d'una altra Administració. En tot cas, les condicions i mesures establertes per la declaració d'impacte ambiental s'han de tenir en compte a l'hora d'aprovar el projecte d'actuació específica.

Article 245

Aprovació i vigència d'un projecte

1. L'òrgan territorial competent ha d'aprovar el projecte d'actuació específica, denegar-ne l'aprovació motivadament o suspendre el procediment d'aprovació per a incorporar-hi prescripcions tècniques.

2. La resolució que aprovi un projecte d'actuació específica pot establir:

- a) Les mesures i les condicions escaients per a integrar ambientalment, paisatgísticament i urbanísticament l'actuació en el medi rural.
- b) La durada de l'actuació.
- c) Les garanties que es precisin per a assegurar el compliment de les mesures i les condicions d'integració establertes, del programa de custòdia de la finca i de la restitució dels terrenys al seu estat original en finir l'actuació.

3. La vigència dels projectes d'actuació específica és determinada en els termes que s'estableixin per reglament. Durant el termini de vigència del projecte, la persona interessada pot sol·licitar la llicència urbanística o efectuar la comunicació urbanística requerides per a executar l'actuació.

Capítol 2

Inspecció urbanística

Article 246

Competència

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

2. Té la condició d'autoritat el personal al servei de les administracions esmentades que tingui atribuït o li sigui encomanat expressament per l'òrgan competent l'exercici de la funció pública d'inspecció urbanística.

Article 247

Facultats

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

- a) Entrar a les finques i als edificis que siguin objecte d'inspecció, sense que sigui exigible comunicar l'actuació amb antelació a les persones interessades, i romandre-hi el temps necessari per a realitzar la seva funció. Això no obstant, quan l'objecte de la inspecció sigui el domicili d'una persona o altres llocs que requereixin l'autorització del seu titular, s'ha d'obtenir el seu consentiment exprés per a entrar-hi o, si escau, l'autorització judicial corresponent.
- b) Practicar qualsevol diligència d'investigació, examen o prova que es consideri necessària, i en particular:
 - 1r. Reclamar que les persones presents en el lloc inspeccionat s'identifiquin o justifiquin els motius de la seva presència i informin sobre qualsevol circumstància relacionada amb el compliment de la legalitat urbanística.
 - 2n. Sol·licitar la compareixença de la persona propietària i altres persones presumptament responsables en el lloc inspeccionat o en l'oficina pública designada per la persona inspectora.
 - 3r. Examinar els títols administratius habilitadors o la comunicació urbanística de què disposi la persona promotora de l'actuació inspeccionada, o que constin en els arxius de l'administració que els hagi atorgat o registrat.
 - 4t. Realitzar amidaments i obtenir imatges fotogràfiques o en moviment relatives a l'actuació inspeccionada.
- c) Advertir les persones presumptament responsables dels actes en curs d'execució i de les omissions que

puguin ser constitutius d'una infracció urbanística i requerir-les perquè ajustin la seva actuació a la legalitat urbanística.

Article 248

Col·laboració de les administracions amb la inspecció urbanística

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

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

Article 249

Valor probatori de les actes i els informes d'inspecció

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

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

Capítol 3

Ordres urbanístiques

Article 250

Definició

1. Són ordres urbanístiques els manaments individuals de l'Administració de fer o de deixar de fer mitjançant els quals intervé en l'activitat dels particulars amb relació a les obligacions incomplertes següents:

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

2. Les ordres urbanístiques es poden dictar d'ofici, a sol·licitud de persona interessada o en exercici de l'acció pública, amb l'audiència prèvia de les altres persones interessades.

3. L'ordre urbanística constitutiva d'un manament d'executar obres és un títol administratiu que habilita la persona obligada per a dur-les a terme, sempre que les detalli amb claredat i precisió suficients o, si s'escau, adjunti el projecte tècnic que es requereixi.

4. En els supòsits determinats a què fa referència aquest capítol, les resolucions administratives relatives a l'ordre urbanística corresponent han de constatar i declarar de situació de retenció de sòl. A aquest efecte, s'entén per retenció de sòl el fet de conservar-lo sense urbanitzar o edificar de conformitat amb el planejament d'ordenació del territori quan, d'acord amb la memòria social del planejament estructural local, s'apreciï una demanda significativa i no satisfeta del producte immobiliari acabat amb destinació a habitatge o a altres usos.

Secció 1

Obligació de conservar el sòl i les obres i estat ruïnós dels immobles

Article 251

Competència

1. Correspon a l'Administració municipal dictar les ordres urbanístiques relatives a les obligacions de les persones propietàries 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.

2. En cas d'immobles subjectes a una actuació de rehabilitació edificatòria de promoció privada, les entitats urbanístiques col·laboradores que en siguin promotores poden ser les obligades a complir l'ordre urbanística a què fa referència l'apartat 1 quan l'objecte d'aquesta pugui formar part de la finalitat de l'actuació esmentada.

Article 252

Obres de conservació i millora i estat ruïnós dels immobles

1. La resolució que posi fi al procediment ha de contenir l'ordre urbanística perquè les persones propietàries afectades executin les obres de conservació o de millora que siguin exigibles. Tanmateix, en cas que la mateixa resolució hagi de declarar l'estat ruïnós total o parcial de l'immoble afectat, l'ordre urbanística ha de manar-ne

l'enderroc o, si també escau declarar alhora la situació de retenció de sòl, la substitució de l'edifici ruïnós per un de nova planta de conformitat amb les determinacions del planejament d'ordenació del territori vigent. De manera voluntària i alternativa a l'enderroc o substitució ordenats, les persones obligades poden executar les obres de conservació exigibles sempre que l'estat declarat només ho sigui per ruïna econòmica i que les obres esmentades siguin conformes amb el règim urbanístic de l'immoble.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1, quan sigui preceptiu sol·licitar l'informe del departament competent en matèria de patrimoni cultural sobre les característiques de les obres de conservació exigibles o l'eventual enderroc o substitució de l'immoble afectat, l'ordre urbanística s'ha de dictar de conformitat amb aquest informe.

Article 253

Ruïna econòmica i urbanística dels immobles

1. Un immoble amenaça ruïna econòmica quan 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.

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

Article 254

Actes de conservació i protecció urgents

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

2. Quan la causa de la situació de risc a què fa referència l'apartat 1 sigui l'estat físic d'un immoble, tan precari que amenaci ruïna imminent, l'òrgan municipal competent ha d'adoptar les mesures de protecció urgents que no admetin demora relatives al desallotjament de les persones en situació de risc, l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble afectat o d'altres mesures que es considerin adients, sense que sigui exigible l'audiència prèvia de les persones interessades.

3. Les despeses i les indemnitzacions que l'Administració municipal hagi satisfet per a l'execució dels actes de conservació i protecció urgents són a càrrec de la persona propietària de l'immoble o bé afectat.

Secció 2

Obligacions d'executar les actuacions d'urbanització, les obres d'edificació dels solars i les actuacions de desurbanització

Article 255

Obligació d'executar les actuacions d'urbanització de promoció privada

1. Es poden dictar ordres urbanístiques per a impulsar els actes d'execució de les actuacions d'urbanització inacabades de promoció privada, sempre que es donin les circumstàncies següents:

- a) Que l'entitat urbanística col·laboradora hagi incomplert el calendari d'execució de l'actuació per causes no imputables a l'Administració.
- b) Que concorri la situació de retenció de sòl.

2. Correspon a l'Administració actuant constatar i declarar la concurrència de les circumstàncies a què fa referència l'apartat 1 i ordenar en la mateixa resolució els actes d'execució de l'actuació d'urbanització a l'entitat urbanística col·laboradora que la promogui, sempre que, si es tracta d'una actuació de nova extensió urbana, l'incompliment del calendari d'execució no comporti el canvi de classificació del sòl o la pèrdua de vigència del pla d'ordenació del territori que la reguli.

Article 256

Obligació d'edificar els solars

1. Es poden dictar ordres urbanístiques per a l'impuls de les obres d'edificació dels solars, sempre que es doni la situació de retenció de sòl conjuntament amb alguna de les circumstàncies següents:

- a) En cas d'un solar sense edificar o infraedificat, que hagi transcorregut el termini màxim que estableixi el planejament per a iniciar les obres d'edificació en un àmbit concret o, fora d'aquests àmbits, que hagin transcorregut tres anys des que els terrenys van adquirir la condició de solar.
- b) En cas d'un solar amb un edifici inacabat, que hagi caducat la llicència urbanística atorgada.

2. Tanmateix, en el supòsit de l'apartat 1.b, escau ordenar l'enderroc de les obres d'edificació iniciades quan no concorri la situació de retenció de sòl, sense perjudici que, de manera voluntària i alternativa a l'enderroc ordenat, les persones obligades puguin acabar l'edificació iniciada a l'empara d'una nova llicència atorgada de conformitat

amb el planejament d'ordenació del territori vigent.

3. Correspon a l'Administració municipal dictar les ordres urbanístiques relatives a l'obligació d'edificar els solars, si s'escau, amb la constatació i declaració prèvies en la mateixa resolució de les circumstàncies a què fa referència l'apartat 1. Són persones obligades a complir les ordres esmentades les propietàries i les promotores amb caràcter solidari.

Article 257

Obligació d'executar les actuacions de desurbanització

Correspon a l'Administració actuant dictar l'ordre urbanística relativa a l'impuls dels actes d'execució d'una actuació de desurbanització quan s'incompleixi el calendari d'execució. És l'obligada a complir aquesta ordre l'entitat urbanística col·laboradora promotora de l'actuació de nova extensió o de compleció urbanes que es tracta de revertir, inacabada per causa no imputable a l'Administració.

Secció 3

Obligació de restaurar

Article 258

Restauració per actes il·lícits

1. La potestat per a ordenar la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat per actes il·lícits d'utilització del sòl i d'execució d'obres és d'exercici preceptiu. Són actes il·lícits els següents:

a) Els actes executats sense disposar del títol administratiu urbanístic que els habiliti, sense efectuar la comunicació urbanística exigida o sense ajustar-se al títol atorgat o la comunicació efectuada.

b) Els actes executats a l'empara d'un títol administratiu urbanístic declarat nul o anul·lat en via administrativa o jurisdiccional.

c) Els actes contraris al règim urbanístic del sòl:

1r. Que es duuguin a terme a l'empara formal de la comunicació urbanística exigida.

2n. Que no requereixin disposar de títol administratiu urbanístic per a dur-los a terme ni efectuar comunicació urbanística.

d) Les construccions inacabades en els espais oberts, executades a l'empara d'una llicència o comunicació urbanístics caducats.

e) Les construccions en els espais oberts que estiguin en desús durant un termini superior a dos anys, excepte que, d'acord amb aquesta Llei, tinguin la consideració d'edificacions rurals de recuperació incentivada o formin part d'un veïnat rural tradicional.

f) Els actes que es duuguin a terme en els espais oberts sense complir les mesures i les condicions d'integració ambiental, paisatgística i urbanística o el programa de custòdia dels terrenys que estableixi el projecte d'actuació específica corresponent.

2. L'obligació de restaurar a què fa referència aquest article comporta la d'adoptar les mesures necessàries per a reposar la situació material i jurídica dels terrenys i les obres afectats al seu estat original.

3. L'obligació de restaurar s'estén íntegrament a les edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada quan s'hi duuguin a terme il·lícitament obres d'intervenció sobre aquestes edificacions o obres auxiliars o complementàries.

Article 259

Prescripció de l'acció administrativa de restauració

1. L'acció administrativa per a ordenar la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu en el termini de sis anys a comptar segons correspongui del moment en què:

a) Es produeixi l'acte il·lícit o, quan es tracti d'un acte de producció continuada, finalitzi aquesta.

b) Es declari la nul·litat o s'anul·li el títol administratiu habilitador.

2. Tanmateix el que disposa l'apartat 1, l'acció administrativa per a ordenar la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat no prescriu en:

a) Els espais oberts.

b) El sistema urbanístic d'espais lliures.

c) El sistema urbanístic de comunicacions.

3. Interromp la prescripció de l'acció de restauració la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent.

Article 260

Persones obligades

1. Són persones obligades a restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat 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.

2. En cas que l'obligació de restaurar la realitat física i l'ordre jurídic vulnerat ho sigui per fet constitutius d'una infracció urbanística, les persones infractores altres que les propietàries responen solidàriament del compliment de l'obligació a què fa referència l'apartat 1.p

Article 261

Competència

1. Correspon dictar les ordres de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat en els assentaments urbans, llevat que es tracti de terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials o supramunicipals, a:
 - a) L'Administració comarcal, respecte de les vulneracions produïdes en els municipis de menys de cinc mil habitants.
 - b) L'Administració municipal, respecte de les vulneracions produïdes en els municipis de cinc mil o més habitants.
2. Correspon a l'òrgan territorial dictar les ordres de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat:
 - a) Respecte de les vulneracions produïdes en els espais oberts i en els terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials i supramunicipals.
 - b) En cas d'inactivitat de les administracions locals a què fa referència l'apartat 1, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu si després d'haver estat requerides formalment no exerceixen la seva competència en el termini d'un mes.

Article 262

Revisió dels títols administratius habilitadors nuls o anul·lables

1. Abans d'iniciar un procediment de protecció de la legalitat urbanística en relació amb actes emparats en un títol administratiu nul o anul·lable, cal revisar-lo d'acord amb la legislació sobre procediment de les administracions públiques de Catalunya.
2. L'òrgan territorial pot instar raonadament la revisió dels títols administratius urbanístics atorgats per les administracions locals i impugnar-los davant la jurisdicció contenciosa administrativa.
3. Iniciat el procediment de revisió d'un títol administratiu urbanístic, l'òrgan competent ha de suspendre la seva executivitat i:
 - a) En cas que empari obres en curs d'execució, n'ha d'ordenar la paralització immediata.
 - b) En cas d'obres acabades, ha de prohibir la primera utilització i ocupació encara no efectuades de les edificacions.

Article 263

Suspensió d'actes en curs d'execució no emparats en títol administratiu o comunicació urbanístics

Iniciat el procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent i com a mesura provisional mentre aquest no finalitzi, l'òrgan competent ha d'ordenar la suspensió immediata dels actes en curs d'execució sense estar emparats en un títol administratiu o comunicació urbanístics.

Article 264

Requeriments de legalització

1. En cas d'actes il·lícits a què fa referència l'apartat 1 de l'article 258, altres que les lletres c i f, s'ha de requerir la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos a comptar de la notificació, sol·liciti el títol administratiu urbanístic o presenti la comunicació urbanística exigibles per a legalitzar els actes executats o, si s'escau, acabar o reutilitzar les construccions en els espais oberts.
2. No escau el requeriment a què fa referència l'apartat 1 quan els actes siguin manifestament disconformes amb el règim urbanístic del sòl o quan, prèviament, el títol administratiu habilitador exigible hagi estat denegat o anul·lat per motius de fons.
3. En cas d'actes il·lícits per incompliment de les mesures i les condicions d'integració ambiental, paisatgística i urbanística o del programa de custòdia dels terrenys que estableixi un projecte d'actuació específica, s'ha de requerir la persona interessada perquè els compleixi.

Article 265

Resolució

1. La resolució que posi fi al procediment de protecció de la legalitat urbanística pels actes il·lícits a què fa referència l'article 258 ha d'ordenar la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat quan:
 - a) Els actes siguin manifestament disconformes amb el règim urbanístic del sòl o quan, prèviament, el títol administratiu habilitador exigible hagi estat denegat o anul·lat per motius de fons.
 - b) S'hagi incomplert el requeriment corresponent a què fa referència l'article 264 o, complert el requeriment efectuat, es denegui el títol administratiu sol·licitat o la comunicació presentada no pugui emparar l'acte.
2. La resolució que ordeni la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat pot determinar els danys i els perjudicis causats.
3. En qualsevol moment anterior a l'execució forçosa d'una ordre de restauració dictada, la persona obligada pot instar-ne l'execució voluntària mitjançant la presentació d'un programa de restauració que fixi justificadament el calendari i les condicions d'execució voluntària.

Secció 4 Executivitat i execució forçosa

Article 266 Executivitat

1. 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, de la finalització del termini d'execució voluntària. La suspensió de l'executivitat en via administrativa o judicial interromp el còmput del termini de prescripció de les ordres urbanístiques, que es reinicia de nou i completament a partir que recuperin l'executivitat.
2. La resolució administrativa per la que es dicti una ordre urbanística ha de contenir el calendari i les condicions perquè la persona obligada pugui complir-la voluntàriament, en proporció a l'entitat i la complexitat del manament de fer o de deixar de fer efectuat.
3. La resolució ha d'advertir a la persona obligada que l'incompliment de l'ordre urbanística habilita l'Administració per a executar forçosament el manament pels mitjans establerts legalment.

Article 267 Execució forçosa

1. Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària sense complir l'ordre urbanística, l'Administració pot ordenar l'execució forçosa del manament efectuat, respectant el principi de proporcionalitat, pels mitjans següents:
 - a) Execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.
 - b) Multa coercitiva.
 - c) Expropiació, venda o substitució forçoses.
2. L'Administració ha de trametre al Registre de la Propietat una còpia certificada de la resolució que ordeni l'execució forçosa d'una ordre urbanística quan el mitjà d'execució determinat sigui el d'execució subsidiària o el d'expropiació, venda o substitució forçoses, perquè consti de conformitat amb la legislació hipotecària.
3. Amb la notificació a la persona interessada de la resolució que ordeni l'execució forçosa d'una ordre urbanística, s'inicia el procediment per a la seva execució material i se n'interromp el termini de prescripció. Contra aquesta resolució només són admissibles els motius d'oposició següents:
 - a) El compliment íntegre o la prescripció de l'ordre urbanística.
 - b) El termini en curs d'execució voluntària de l'ordre urbanística o la suspensió de la seva executivitat.
 - c) La manca de notificació de l'ordre urbanística.
 - d) L'anul·lació de l'ordre urbanística.
 - e) L'error o l'omissió en el contingut de l'ordre d'execució forçosa que impedeixi identificar l'objecte de l'ordre urbanística.

Article 268 Multa coercitiva

- Es poden imposar multes coercitives per lapses de temps que siguin suficients per a complir el que ha estat ordenat pels imports següents:
- a) En cas d'obres d'urbanització, de desurbanització, d'edificació, de conservació i de millores addicionals d'interès general, el deu per cent del cost estimat de les obres pendents d'execució.
 - b) En altres supòsits, mil euros.

Article 269 Expropiació, venda i substitució forçoses

1. L'execució forçosa d'una ordre urbanística per mitjà de l'expropiació, la venda o la substitució forçoses comporta la reducció del contingut del dret de propietat de les persones incomplidores en proporció a les obres pendents d'execució. Aquesta reducció proporcional s'ha de calcular tenint en compte que correspon una reducció màxima del cinquanta per cent del valor del sòl en els supòsits següents:
 - a) Quan no s'hagi realitzat cap obra d'urbanització o d'edificació.
 - b) Quan les d'obres pendents de conservació i de millores addicionals d'interès general constitueixin el límit de les obres que hagin d'executar-se a càrrec de les persones propietàries.
2. Pertany a l'Administració que ha dictat l'ordre urbanística la part reduïda del contingut del dret de propietat de conformitat amb l'apartat 1.
3. 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. L'adjudicació se subjecta al compliment del calendari i les condicions d'execució de les obres que es determinin en el procediment d'adjudicació. El seu incompliment és causa que habilita l'Administració a resoldre l'adjudicació i comporta:
 - a) En cas de venda forçosa, la resolució de la venda.
 - b) L'obligació d'indemnitzar a l'Administració per un import equivalent al vint per cent de la part reduïda del contingut del dret de propietat que li pertany.
 - c) La subjecció de la venda o la substitució forçoses a un nou procediment d'adjudicació.

4. L'Administració ha de trametre al Registre de la Propietat una còpia certificada de la resolució que adjudiqui la venda o la substitució forçoses en la que, com a condició resolutòria, ha de constar el calendari i les condicions d'execució de les obres ordenades, perquè consti de conformitat amb la legislació hipotecària.

Capítol 4

Règim sancionador

Article 270

Infraccions urbanístiques

La potestat per a sancionar les infraccions urbanístiques és d'exercici preceptiu. Són infraccions urbanístiques les vulneracions de la legalitat urbanística que aquesta llei tipifica i sanciona. A aquests efectes, a més dels incompliments i dels falsejaments que s'hi tipifiquen, vulneren la legalitat urbanística els usos i els aprofitaments del sòl a què fan referència els articles següents que es duguin a terme:

a) Sense disposar del títol administratiu urbanístic que els habiliti, sense efectuar la comunicació urbanística exigida o sense ajustar-se al títol atorgat o la comunicació efectuada, siguin legalitzables o no.

b) En contra del règim urbanístic del sòl:

1r. Quan s'executin a l'empara formal de la comunicació urbanística exigida.

2n. Quan no requereixin disposar de títol administratiu urbanístic per a executar-los ni efectuar comunicació urbanística.

Article 271

Infraccions urbanístiques molt greus

1. En els espais oberts, són infraccions urbanístiques molt greus les vulneracions relatives a:

a) La divisió de terrenys i les operacions jurídiques assimilades de les que resultin un o més lots inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal o aquella superior que determini una estratègia territorial.

b) Les obres d'urbanització.

c) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres quan els espais oberts siguin d'interès territorial.

2. En els assentaments urbans, són infraccions urbanístiques molt greus les vulneracions relatives a:

a) Els actes d'edificació dels solars que comportin la vulneració, en més d'un trenta per cent, d'algun dels paràmetres del planejament d'ordenació del territori que regulen les condicions d'edificació.

b) Els actes d'edificació dels terrenys d'aprofitament privat que no hagin assolit la condició de solar, llevat que resti assegurat que la tinguin en acabar les obres d'edificació en els termes que s'estableixin per reglament.

3. En qualsevol classe de sòl, són infraccions urbanístiques molt greus les vulneracions relatives a:

a) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres en els terrenys que el planejament d'ordenació del territori destina als sistemes urbanístics d'espais lliures i de comunicacions.

b) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres que afectin els béns del patrimoni cultural d'interès nacional.

c) La primera utilització i ocupació dels edificis, quan no s'ajustin al projecte tècnic autoritzat pel que fa als requisits bàsics de l'edificació.

d) El falsejament dels documents aportats o dels fets declarats per a obtenir un títol administratiu que habiliti per a dur a terme els actes que hi són subjectes.

Article 272

Infraccions urbanístiques greus

1. En els espais oberts, són infraccions urbanístiques greus les vulneracions relatives a:

a) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres en els espais oberts altres que els d'interès territorial que no siguin constitutius d'una infracció urbanística lleu.

b) L'incompliment de les mesures i les condicions d'integració ambiental, paisatgística i urbanística establertes en la resolució que aprovi un projecte d'actuació específica.

2. En els assentaments urbans, són infraccions urbanístiques greus les vulneracions relatives a:

a) Les obres d'urbanització.

b) Els actes d'edificació dels solars que comportin la vulneració, en més d'un deu per cent sense superar el trenta per cent, d'algun dels paràmetres del planejament d'ordenació del territori que regulen les condicions d'edificació.

c) L'ús d'habitatge dels edificis.

3. En qualsevol classe de sòl, són infraccions urbanístiques greus les vulneracions relatives a:

a) La divisió de terrenys i les operacions jurídiques assimilades que no siguin constitutives d'una infracció urbanística molt greu.

b) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres en els terrenys que el planejament d'ordenació del territori destina al sistema urbanístic d'equipament comunitari o reserva provisionalment a sistemes.

c) Els actes d'execució d'obres que facin referència a la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva, els moviments de terres i les explanacions de terrenys que no siguin constitutius d'una infracció urbanística molt greu.

d) La primera utilització i ocupació dels edificis que no sigui constitutiva d'una infracció urbanística molt greu.

e) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres que afectin els béns del patrimoni cultural d'interès local.

f) La constitució o la modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari i qualsevol altre negoci jurídic que comporti unincrement del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privat independent.

g) L'incompliment del deure conservació del sòl i de les obres en les condicions de seguretat i salubritat exigibles legalment.

h) La omissió de dades essencials per a obtenir un títol administratiu que habiliti per a dur a terme els actes que

hi són subjectes.

Article 273

Infraccions urbanístiques lleus

1. En els espais oberts comuns, són infraccions urbanístiques lleus les vulneracions relatives a:
 - a) Els actes d'utilització del sòl que no comportin l'execució d'obres.
 - b) Els actes d'execució d'obres d'escassa entitat i auxiliars d'una edificació implantada legalment.
 - c) L'incompliment del programa de custòdia dels terrenys contingut en un projecte d'actuació específica.
2. En els assentaments urbans, són infraccions urbanístiques lleus les vulneracions relatives a:
 - a) Els actes d'edificació dels solars que comportin la vulneració, fins a un deu per cent, d'algun dels paràmetres del planejament d'ordenació del territori que regulen les condicions d'edificació.
 - b) L'ús dels terrenys d'aprofitament privat i de les obres que no sigui constitutiu d'una infracció urbanística greu.
3. En qualsevol classe de sòl, és infracció urbanística lleu la vulneració relativa a l'incompliment del deure de conservació del sòl i de les obres que no sigui constitutiu d'una infracció urbanística greu.

Article 274

Prescripció de les infraccions

1. 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.
2. El termini de prescripció de les infraccions es comença a computar des del dia en què la infracció s'hagi comès o, si es de producció continuada, des del dia de finiment de la conducta constitutiva de la infracció.
3. Interromp la prescripció de les infraccions urbanístiques la iniciació, amb coneixement de la persona infractora, del procediment sancionador.

Article 275

Concurrència d'infraccions

1. En el cas que una sola acció o omisió sigui constitutiva de dues o més infraccions urbanístiques o, tot i que només sigui constitutiva d'una infracció urbanística, es configuri com el mitjà necessari emprat per cometre una altra infracció urbanística, la persona responsable ha de ser sancionada de conformitat amb la infracció urbanística més greu comesa.
2. En el cas que s'incoï un sol procediment en relació amb diverses accions o omissions que siguin constitutives de diverses infraccions urbanístiques, no connectades entre si en els termes que regula l'apartat 1, la persona responsable ha de ser sancionada acumulativament per cada infracció urbanística comesa.

Article 276

Persones responsables

1. Han de ser sancionades per fets constitutius d'infracció urbanística les persones físiques o jurídiques que en siguin responsables a títol de dol o culpa. Les persones físiques que tinguin el control efectiu de les persones jurídiques infractores són responsables solidaris de les infraccions que aquestes hagin comès i de les multes corresponents.
2. Són responsables dels fets tipificats com a infracció urbanística les persones que els promoguin, projectin, dirigeixin o executin materialment o incompleixin el deure corresponent. Les persones propietàries del sòl i les obres són responsables subsidiaris dels fets promoguts per altres persones constitutius d'una infracció urbanística per raó d'incomplir el deure de prevenir que aquests es destinin a altres usos que els admesos pel planejament d'ordenació del territori o que no es conservin en les condicions exigides per les lleis.
3. La responsabilitat de les persones infractores és individual. Les multes que s'imposina les persones responsables d'una mateixa infracció urbanística són independents entre si, llevat que el compliment de les obligacions legals correspongui a diverses persones conjuntament, supòsit en el qual aquestes persones responen solidàriament de la infracció que cometin i de la multa que els pertochi.

Article 277

Circumstàncies que modulen la responsabilitat

- 1 Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat de les persones infractores:
 - a) Obstaculitzar o dificultar la feina del personal amb funcions d'inspecció urbanística.
 - b) Utilitzar la violència o altres formes de coacció contra el personal amb funcions d'inspecció urbanística.
 - c) Fer cas omís dels advertiments i dels requeriments efectuats pel personal amb funcions d'inspecció urbanística.
 - d) Incomplir les ordres urbanístiques dictades prèviament per l'Administració en relació amb els fets constitutius de la infracció.
 - e) Exercir una professió, un ofici o un càrrec públic relacionat directament amb la legalitat urbanística.
 - f) Falsejar els documents aportats o els fets declarats o ometre dades que siguin rellevants en el si d'una comunicació urbanística.

- g) Aprofitar en benefici propi un estat de necessitat greu pública o dels particulars que en resultin perjudicats.
- h) Perjudicar una pluralitat de persones afectades.
- i) Posar en perill la salut de les persones o la seguretat de les persones i les coses.
- j) Haver estat sancionat per la comissió d'una infracció urbanística i cometre una altra, de la mateixa o distinta naturalesa, en el termini d'un any a partir que la resolució sancionadora prèvia esdevingui ferma en via administrativa.

2. Són circumstàncies que atenuen la responsabilitat de les persones infractores:

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

Article 278

Sancions

1. Atenent la gravetat de la infracció, les circumstàncies que modulen la responsabilitat l'entitat de la realitat física alterada, s'han de sancionar individualment les persones responsables d'una infracció urbanística amb una multa de tres-cents euros fins a:

- a) En cas d'infraccions molt greus, un milió cinc-cents mil euros.
- b) En cas d'infraccions greus, cent cinquanta mil euros.
- c) En cas d'infraccions lleus, tres mil euros.

2. La sanció de les infraccions urbanístiques és compatible amb l'exigència a la persona infractora en la mateixa resolució de restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat i d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

Article 279

Reducció de les multes

1. Les persones infractores tenen dret a una reducció de la multa si, abans que es resolgui el procediment sancionador, legalitzen els actes que hagin dut a terme sense disposar del títol administratiu o la comunicació urbanística exigibles o sense ajustar-se al títol atorgat o la comunicació efectuada. En aquests casos, correspon una reducció de la multa igual al noranta per cent de la que pertocaria, sense que aquesta reducció comporti una multa superior al màxim de les infraccions urbanístiques lleus ni inferior al mínim de les multes.

2. En cas que s'hagi de restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat o d'indemnitzar els danys i perjudicis causats, si les persones infractores n'assumeixen l'obligació en qualsevol moment anterior a l'eventual execució forçosa de la resolució sancionadora, tenen dret a una reducció de la multa en els termes que s'estableixin per reglament. La reducció no pot ser superior al vuitanta per cent de la multa que pertocaria, ni pot comportar una multa inferior a l'import mínim de les multes.

3. En qualsevol cas, les persones infractores tenen dret a una reducció de la multa del vint per cent de la proposada si, abans que es resolgui el procediment sancionador, en reconeixen la responsabilitat. Aquest dret de reducció assoleix el quaranta per cent de la multa proposada quan, a més, efectuïn el pagament voluntari abans que es dicti la resolució. Per reglament es poden establir percentatges de reducció superiors.

4. L'efectivitat de les reduccions a què fa referència aquest article resta condicionada a la renúncia a interposar qualsevol acció o recurs administratiu contra la resolució sancionadora o al desistiment dels interposats.

Article 280

Increment de les multes per benefici econòmic superior

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

Article 281

Prescripció de les sancions

1. Les sancions de les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de tres anys, de les greus al cap de dos anys i de les lleus al cap d'un any.

2. El termini de prescripció de les sancions es comença a comptar des de l'endemà del dia en què no sigui possible interposar-hi cap recurs administratiu ordinari o, si s'escau, del dia que finalitzi el termini màxim sense haver estat notificada la resolució del recurs d'alçada o de reposició interposat contra la resolució sancionadora.

3. Interromp la prescripció de les sancions la iniciació, amb coneixement de la persona sancionada, del procediment d'execució forçosa.

Article 282

Competències

1. Correspon sancionar les infraccions urbanístiques en els assentaments urbans, llevat que es tracti de terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials o supramunicipals, a:

- a) L'Administració comarcal, respecte de les infraccions comeses en els municipis de menys de cinc mil habitants.
- b) L'Administració municipal, respecte de les infraccions comeses en els municipis de cinc mil o més habitants.

2. Correspon a l'òrgan territorial sancionar les infraccions urbanístiques comeses:

- a) En els espais oberts i en els terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials i supramunicipals.
- b) En cas d'inactivitat de les administracions locals a què fa referència l'apartat 1, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu si després d'haver estat requerides formalment no exerceixen la seva competència en el termini d'un mes.

Disposicions addicionals

Primera

Situacions bàsiques de sòl

D'acord amb la legislació en matèria de sòl 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.

Segona

Càmpings en zones de risc d'inundabilitat

1. Per a poder mantenir l'activitat dels càmpings legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquesta Llei que, d'acord amb la legislació sectorial, estiguin situats en zones de risc d'inundació que puguin produir danys greus a les persones o als béns, els titulars han de formular:

- a) El pla d'autoprotecció del càmping de conformitat amb la legislació de protecció civil.
- b) 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. No és exigible l'informe d'adequació previ a què fa referència l'article 243. Ha de formar part de la documentació del projecte el pla d'autoprotecció del càmping. Són preceptius els informes de les administracions competents en matèria d'aigües i en matèria de protecció civil en el procediment d'aprovació del projecte, i vinculant el seu sentit desfavorable.

2. Escau cessar l'activitat a què fa referència l'apartat 1 i reposar els terrenys afectats al seu estat natural en les situacions següents:

- a) Quan, d'acord amb l'informe de l'administració competent en matèria de protecció civil, no sigui possible gestionar el risc d'inundabilitat.
- b) Quan els titulars no formulin el pla d'autoprotecció o, d'acord amb aquest, el projecte d'actuació específica en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.
- c) Quan no s'executin les mesures correctores previstes en el projecte d'actuació específica en el termini que aquest determini.

Tercera

Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

1. És aplicable el règim especial que estableix aquesta disposició a 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.

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, 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, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans urbanístics d'actuació local que inclogui:

1r. L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general dels espais oberts, distingint entre les edificacions implantades legalment i les en situació assimilada de fora d'ordenació i, dintre d'aquestes les que poden mantenir l'ús sota un règim de mera tolerància i les que, si s'escau, se n'ha d'impedir l'ús.

2n. 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, sigui mitjançant sistemes individuals o la seva connexió a xarxes públiques properes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec de les persones propietàries de les esmentades edificacions.

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, se subjecten al règim següent:

1r. El planejament d'ordenació del territori o el planejament urbanístic no adaptat a aquesta llei pot categoritzar l'àmbit com a assentament urbà de compleció, supòsit en el qual són aplicables les determinacions que aquesta llei estableix per a les actuacions de compleció urbana, amb les particularitats que s'estableixen als ordinals següents.

2n. Per a la categorització de l'àmbit com a assentament urbà de compleció urbana cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades en participar, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.

3r. Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per a ser destinades a sistema urbanístic d'espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipament comunitari de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent entre 5 a 10 m² per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.

4t. Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en el que es pugui materialitzar el 5% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50% o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació, o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.

5é. Aquestes actuacions de compleció urbana especials no tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

6é. S'ha de concretar la forma de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.

7é. Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat:

a) Si disposen de projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat, no poden acollir-se a les particularitats que estableixen els punts 2n i 3r de l'apartat 3.

b) Si disposen d'ordenació detallada, però no de projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat, es pot plantejar una reducció de les reserves amb destinació als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris, donant compliment al que estableix el punt 3r de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les esmentades reserves han de passar a classificar-se com a espais oberts.

c) En el cas que eventualment es plantegin increments de sostre o de densitat per optimitzar l'ocupació de sòls amb bona posició territorial, els increments han de subjectar-se al compliment de les exigències generals establertes per aquesta llei per a les actuacions de compleció urbana.

5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme 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.

6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'Ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de distribució urbanística, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

Quarta

Registre urbanístic de Catalunya

1. El Registre urbanístic de Catalunya ha de ser operatiu en el termini que determini el reglament que en reguli el contingut, l'organització i el funcionament. El Registre de planejament urbanístic de Catalunya i el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'integren en el Registre urbanístic de Catalunya quan sigui operatiu. Mentre no se'n produeixi la integració, correspon al Registre de planejament urbanístic de Catalunya i al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, segons correspongui, exercir les funcions registrals que li atribueix aquesta llei.

2. 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 inscriuin.

3. En el termini d'un any 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, sigui com a document auxiliar d'un instrument de planejament d'ordenació del territori, sigui com a document independent aprovat per l'òrgan municipal competent després d'haver estat exposat al públic. La manca de presentació del catàleg dins de termini impedeix de programar actuacions de nova extensió urbana mentre no s'hi inscriuin.

4. Mentre no s'estableixin reglamentàriament les dades bàsiques dels projectes d'urbanització i dels projectes de distribució urbanística que s'han d'inscriure en el Registre urbanístic de Catalunya, s'ha de fer constar en

aquest Registre la inscripció de l'aprovació definitiva d'aquests instruments, la qual és requisit suficient per a l'eficàcia de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització

Cinquena

Mapa urbanístic de Catalunya

1. Un cop operatiu el Registre urbanístic de Catalunya, s'han de reproduir en el Mapa urbanístic de Catalunya les determinacions dels plànols d'ordenació sintètics dels plans d'ordenació del territori que es vagin inscrivint en l'esmentat Registre. Mentre coexisteixin en el Mapa urbanístic de Catalunya la visualització de dades purament informatives amb la dels plànols d'ordenació sintètics aprovats s'ha de fer constar el caràcter de la visualització en cada cas.

2. Per tal que els plànols d'informació sintètics, elaborats pel departament competent en matèria d'ordenació del territori per a ser visualitzats al Mapa urbanístic de Catalunya, esdevinguin plànols d'ordenació sintètics dels corresponents instruments de planejament urbanístic general vigents, es poden establir reglamentàriament els terminis perquè les administracions competents iniciïn el procediment per a la seva aprovació. Aquest procediment se subjecta als tràmits essencials que aquesta Llei estableix per al procediment d'elaboració i aprovació dels textos refosos de les determinacions dels plans territorials o locals, amb les particularitats que s'estableixin per reglament.

Sisena

Planejament d'ordenació del territori i legislació sectorial

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. Correspon als òrgans sectorials competents de vetllar per l'adequació del planejament a la legislació sectorial que el condiciona mitjançant l'emissió dels informes preceptius i, si s'escau, la participació en els òrgans territorials de caràcter col·legiat.

Setena

Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial

Correspon al conseller o consellera competent en matèria de territori, a iniciativa de les persones titulars del departament corresponent, d'adoptar les 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. Si el conseller o consellera competent en la matèria dissenteix de la iniciativa esmentada, correspon al Govern adoptar les mesures preventives proposades que escaiguin.

Vuitena

Incorporació de la perspectiva de gènere

1. Les administracions competents han d'incorporar la perspectiva de gènere en la planificació del territori i en la gestió urbanística dels plans. A aquest efecte, han de promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els procediments d'aprovació dels plans d'ordenació del territori i dels seus instruments de gestió.

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

Novena

Règims especials de competències

1. L'Ajuntament de Barcelona i, mentre no entri en vigor el Pla d'estructura urbana metropolitana, la Subcomissió d'Urbanisme del Municipi de Barcelona, tenen les competències en matèria d'ordenació del territori que li atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona. L'Ajuntament de Barcelona té també els drets de tanteig i retracte de l'article 223.1 respecte dels béns situats al seu terme i pot atorgar llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals sense que sigui preceptiu sol·licitar a una altra administració urbanística un informe previ sobre els aspectes de legalitat dels usos i obres interessats.

2. L'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona i la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana, a constituir a partir de l'entrada en vigor del Pla d'estructura urbana metropolitana, tenen les competències en matèria d'ordenació del territori que els atribueix la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

3. El Consell General d'Aran i la Comissió d'Urbanisme d'Aran tenen les competències en matèria d'ordenació del territori que els hi atribueix la Llei 1/2015, del 5 de febrer, del règim especial d'Aran.

Desena

Remissions a la legislació en matèria d'ordenació territorial i d'urbanisme

Les remissions a la legislació en matèria d'ordenació territorial i d'urbanisme contingudes a la legislació vigent en altres matèries s'han d'entendre substituïdes per la remissió que pertoca a aquesta Llei. Pel que fa als instruments de planificació territorial i urbanística, cal tenir en compte el que determina l'apartat 2 de la disposició transitòria primera.

Onzena

Informe previ sobre la idoneïtat de les sol·licituds de llicències i les comunicacions urbanístiques

1. En el marc del procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques, cada municipi pot exigir, com a requisit previ que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència o la comunicació prèvia, l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica. L'informe d'idoneïtat tècnica té per objecte verificar que el projecte tècnic o la documentació tècnica compleix la normativa estatal i autonòmica que ha d'ésser comprovada en els procediments municipals d'intervenció i que la documentació aportada compleix els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat que exigeixin les ordenances municipals.

2. L'informe a què fa referència l'apartat 1 es pot encomanar a un col·legi professional tècnic o a una entitat col·laboradora degudament habilitats de conformitat amb la Llei 26/2010, del 3 d'agost de règim jurídic i de procediment de les Administracions públiques de Catalunya i la normativa sectorial aplicable. En aquest cas, l'informe d'idoneïtat té el mateix valor jurídic que l'informe a què fa referència l'article 238.3 pel que fa als aspectes tècnics verificats.

3. Els col·legis professionals tècnics o les entitats col·laboradores seran habilitades, per a actuar en tot el territori de Catalunya, per la direcció general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat, d'acord amb el que estableixi el decret de desplegament, sens perjudici que les ordenances municipals puguin regular el règim de col·laboració propi per a l'exercici de les funcions de verificació i control, i també l'aprovació del sistema d'habilitació, si és el cas, d'acord amb el que estableix la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment administratiu de les administracions públiques de Catalunya, i la resta de normativa aplicable.

4. En el cas que l'ajuntament hagi regulat l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica emès per una entitat habilitada, els serveis tècnics municipals només han d'informar i assumeixen responsabilitat sobre l'adequació de la llicència sol·licitada o la comunicació prèvia a la normativa urbanística i municipal. Dels danys que tinguin l'origen en defectes que s'haurien de manifestar en els informes d'idoneïtat tècnica i que tinguin relació directa amb els elements objecte d'informe en són responsables les entitats habilitades que els emetin.

Dotzena

Densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública

1. En els assentaments urbans reglats, el sòl qualificat d'habitatge de protecció pública d'acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, la densitat es calcula d'acord amb el planejament local. En cas que en una mateixa edificació es prevegi la destinació parcial a habitatges de protecció pública, la densitat d'aquests es calcula d'acord amb el que s'ha establert anteriorment; mentre que, per a la part de la promoció destinada a habitatge de renda lliure, és aplicable el planejament local. El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts en aquesta disposició ha de quedar reflectit en la llicència corresponent.

2. En els assentaments urbans de compleció i de nova extensió urbana, respecte als habitatges de protecció pública, s'aplica el que estableix el primer paràgraf de l'apartat 1 en la part proporcional de sostre que li correspongui. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d'habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, d'acord amb el planejament local en el sòl proporcional del polígon al percentatge de sostre de renda lliure. El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament que per la seva naturalesa correspongui. En ambdós casos s'ha de justificar l'aplicació de la ràtio de setanta metres quadrats a les polítiques d'habitatge recollides en el planejament local i a les característiques dels col·lectius als quals s'adrecen els habitatges de protecció pública.

Tretzena

Municipis rurals

1. A l'efecte d'aquesta llei, es considera municipi rural aquell amb una població inferior a 2.000 habitants i que pertany a una comarca rural, entesa com aquella comarca en què un mínim del 15% de la seva població viu en municipis amb una densitat de població inferior a 150 hab/km².

2. També tenen la consideració de municipi rural aquells municipis que pertanyen a una comarca limítrof a una comarca rural, amb una població inferior a 2.000 habitants i que reuneixen una d'aquestes dues condicions:

- a) tenen una densitat menor o igual als 90 hab/km² o
- b) tenen una taxa de creixement negativa en els darrers deu anys.

3. La classificació d'un municipi com a municipi rural es farà d'acord amb els indicadors esmentats, basats en les dades de l'IDESCAT o de l'organisme oficial pertinent. El departament competent en matèria d'Administració local publicarà el llistat de municipis rurals al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Catorzena

Avaluació ambiental dels plans d'ordenació del territori

1. Se subjecten al procediment ordinari d'avaluació ambiental estratègica els plans d'ordenació del territori següents:

- a) Les estratègies territorials.
- b) Els plans d'estructura urbana.
- c) Les normes de planejament urbanístic que supleixin els plans d'estructura urbana amb caràcter ordinari.
- d) Els plans directors d'actuació territorial

e) Els plans de nova extensió urbana.

f) La resta de plans en els supòsits següents:

1r. Quan estableixin el marc per a l'autorització futura de projectes sotmesos legalment a avaluació d'impacte ambiental.

2n. Quan afectin espais protegits declarats Xarxa Natura 2000.

3r. Quan ho decideixi l'òrgan ambiental, respecte dels plans subjectes inicialment al procediment simplificat d'avaluació ambiental estratègica, a sol·licitud de la persona promotora o, cas a cas, a l'informe ambiental estratègic d'acord amb l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

2. Se subjecten al procediment simplificat d'avaluació ambiental estratègica els plans d'ordenació del territori següents:

a) Les modificacions menors dels plans que han estat avaluats pel procediment ordinari.

b) Els plans a què fan referència els ordinals 1r i 2n de la lletra g de l'apartat 1 que estableixin l'ús urbanístic d'un àmbit de dimensió reduïda a escala municipal.

c) Els plans no compresos en les lletres a, b, c, d i e de l'apartat 1 que siguin el marc de projectes que no se subjecten legalment al procediment d'avaluació d'impacte ambiental ni afecten espais protegits declarats Xarxa Natura 2000, sempre que l'òrgan ambiental no decideixi que s'han d'avaluar pel procediment ordinari.

3. Els plans d'infraestructures urbanístiques que siguin executables directament, perquè no hagin de desenvolupar-se mitjançant un o diversos projectes d'execució d'obres, tenen la consideració de projectes a l'efecte de l'avaluar-ne l'impacte ambiental d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Quinzena

Plans directors d'actuacions territorials d'execució directa

1. Els plans directors d'actuacions territorials d'execució directa tenen per objecte la delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions territorials que el Govern declari d'interès general quan de manera degudament justificada hi concorrin raons excepcionals d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars. Aquests plans, que tenen la consideració d'instruments territorials de caràcter excepcional, resten subjectes a la regulació especial continguda en aquesta disposició.

2. Els plans directors d'actuacions territorials d'execució directa que regula aquesta disposició incorporen les determinacions següents:

a) Classifiquen i qualifiquen el sòl i comporten la delimitació d'àmbits d'assentaments urbans de nova extensió o de compleció, segons correspongui. Amb aquesta finalitat, poden modificar la classificació urbanística del sòl o les condicions de desenvolupament previstes pel planejament territorial vigent, amb plena subjecció a les determinacions contingudes en les estratègies territorials que siguin d'aplicació.

b) Estableixen l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i la documentació propis d'un pla urbanístic d'actuació local respecte dels assentaments urbans i les altres determinacions pròpies d'aquest instrument.

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

d) Especifiquen l'administració actuant.

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

f) Incorporen la documentació necessària que permeti executar l'actuació urbana del polígon o polígons d'actuació urbana que es delimitin, per mitjà de la gestió de promoció pública o privada que correspongui, sens perjudici de l'execució mitjançant l'expropiació forçosa.

g) Determinen les edificacions i altres construccions de nova planta, amb el nivell i la documentació propis d'un projecte tècnic exigida per la legislació sobre ordenació de l'edificació per a l'obtenció de llicència urbanística.

h) Concreten l'activitat o activitats que s'han d'implantar, amb el nivell i la documentació exigida per la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats per a l'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, si s'escau.

3. La presentació de propostes per a la formulació dels plans regulats en aquesta disposició correspon únicament als departaments de l'Administració de la Generalitat. El departament competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme ha de sotmetre la proposta a la declaració, per part del Govern, de l'interès general de l'actuació, amb la incorporació dels documents següents:

a) La memòria justificativa de l'actuació, que compregui les raons d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin la excepcionalitat i conveniència de formular aquest tipus d'instrument.

b) L'adequació o vinculació de l'actuació a les estratègies territorials.

c) Un estudi preliminar de la incidència ambiental i paisatgística de l'actuació.

d) Els plànols d'emplaçament i delimitació de l'àmbit de l'actuació.

e) Plànols bàsics d'ordenació de l'actuació.

f) Les característiques principals, la descripció i els plànols del edificis i les construccions de nova planta que es pretenguin construir.

g) Les característiques principals i la descripció de les activitats que es pretenguin implantar.

h) La previsió de disposar de recursos econòmics o d'obtenir finançament adequat i suficient per a costejar les actuacions proposades.

4. Quan es tracti d'un projecte empresarial designat com estratègic, d'acord amb l'article 24 de la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica que requereixi un pla urbanístic d'acord amb el que estableix l'apartat primer d'aquesta disposició, no cal aportar la documentació a què fan referència les lletres a), g) i h), en la mesura que aquesta hagi estat aportada anteriorment durant el procediment de designació com a projecte empresarial estratègic.

5. El departament competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme concedirà un tràmit d'audiència a l'ajuntament del municipi o municipis compresos en l'àmbit territorial de l'actuació proposada i a l'Àrea Metropolitana de Barcelona si l'abast de la proposta del pla afecta algun municipi d'aquest àmbit, durant el termini d'un mes, perquè

es manifestin amb relació a l'actuació d'interès general proposada.

6. El conseller o consellera del departament competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme ha d'eleva la proposta de formulació del pla al Govern, amb l'informe previ favorable de la Comissió de Territori de Catalunya sobre l'adequació i compatibilitat de la proposta amb els objectius, les directrius i les determinacions de les estratègies territorials, i sobre la ponderació de la concurrència de l'interès urbanístic de l'actuació.

7. L'acord del Govern que, si s'escau, declari l'interès general de l'actuació proposada ha de tenir el contingut següent:

a) Ha d'apreciar la concurrència en l'actuació proposada de les raons excepcionals d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin la declaració.
b) Ha de designar l'òrgan de l'Administració de la Generalitat al qual s'atribuiran funcions de coordinació interdepartamental de tots els documents que calgui elaborar per a la tramitació del pla i l'execució corresponent, especialment pel que fa a la coordinació dels informes sectorials dels diversos departaments i organismes per raó de llurs competències. En el cas dels projectes empresarials estratègics, l'òrgan responsable de la coordinació interdepartamental és l'Oficina de Gestió Empresarial, com a impulsora de la Finestreta única empresarial.
Aquest acord de declaració de l'interès públic s'ha de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, s'ha de comunicar al departament que hagi formulat la proposta, a la Comissió de Territori de Catalunya, i s'ha de notificar a les entitats locals compreses en l'àmbit.

8. L'elaboració, tramitació i aprovació dels plans regulats en aquesta disposició s'han de subjectar al que estableix el capítol 4 del títol 2 de la llei respecte del procediment d'iniciativa pública, amb les especificitats regulades en els apartats següents. L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a la Comissió de Territori de Catalunya.

9. La tramitació dels plans que regula aquesta disposició té caràcter preferent per a l'actuació del conjunt de l'Administració de la Generalitat. Els departaments i les entitats i organismes que integren el sector públic institucional de l'Administració de la Generalitat han d'emetre els informes a què es refereix l'article 134.1 en el termini d'un mes; en el cas que una disposició n'autoritzi un de més llarg, aquest termini no pot ser superior a dos mesos.

10. L'obtenció de l'autorització o llicència ambiental per a la implantació de les activitats projectades que les requereixin d'acord amb el que estableix la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, s'ha de dur a terme d'acord amb el que estableix la dita llei, amb les regles següents:

a) La tramitació i resolució correspon als òrgans ambientals del departament competent en matèria de medi ambient, inclosos els supòsits d'activitats subjectes a l'obtenció de llicència ambiental.
b) L'òrgan urbanístic que elabora i tramita el pla, prèviament a l'aprovació inicial, ha de trametre a l'òrgan ambiental competent l'estudi d'impacte ambiental i la documentació del projecte d'activitats incorporada en el pla, el qual durà a terme la seva verificació formal i suficiència en els termes de l'article 19 de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
c) El resultat favorable de la suficiència i la idoneïtat de l'estudi d'impacte ambiental i de la documentació del projecte d'activitat s'ha de comunicar a l'òrgan urbanístic que tramita el pla per a continuar els tràmits de l'aprovació inicial, amb indicació de les administracions públiques i les persones interessades a qui caldrà adreçar les consultes durant el tràmit d'informació pública.
d) Els tràmits d'informació pública previstos en els procediments d'autorització i llicència ambiental s'han de fer de manera conjunta amb el tràmit d'informació pública regulat per l'article 136 d'aquesta llei, juntament amb les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades que hagi indicat l'òrgan ambiental, i s'han de sol·licitar els informes previstos en els procediments corresponents i els altres informes preceptius que, atenent la naturalesa de l'activitat, hagi indicat l'òrgan ambiental. La participació dels municipis en la tramitació ambiental resta integrada en el tràmit d'informació pública i de consulta que segueix a l'aprovació inicial del pla.
e) Un cop fets els tràmits anteriors, l'òrgan competent en la tramitació del pla n'ha de remetre el resultat a l'òrgan ambiental, amb les modificacions introduïdes en la documentació, si s'escau, per a la continuació de la tramitació del procediment d'obtenció de l'autorització o la llicència ambiental que correspongui.
f) La resolució del procediment d'obtenció de l'autorització o la llicència ambiental regulat en aquest apartat s'ha de dictar i notificar en el termini de tres mesos, a comptar de la finalització del tràmit d'informació pública conjunt a què fa referència la lletra c). Mentrestant, la tramitació urbanística de l'aprovació del pla restarà en suspens fins que es trametin les actuacions fetes a l'òrgan que hagi aprovat inicialment el pla, per a la represa del procediment d'aprovació.
g) En el supòsit que l'òrgan ambiental competent denegui l'autorització o la llicència ambiental, o dicti qualsevol altra resolució que n'impedeixi la continuació, s'impedirà la tramitació del pla respecte de les determinacions dels edificis de nova planta i la implantació de les activitats projectades. En aquests casos, qui ha instat la formulació del pla pot presentar novament la documentació exigida per a iniciar un nou tràmit d'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, que donarà lloc si s'escau, a un nou tràmit d'informació pública i de consultes.

11. Les modificacions dels plans regulats en aquesta disposició s'han de tramitar d'acord amb el que estableixen els articles 148 i 149 d'aquesta llei, amb les especificitats següents:

a) Les modificacions que afectin les determinacions de la gestió urbanística de l'actuació se subjecten a la regulació del procediment d'aprovació del corresponent instrument contingut en el títol 3.
b) Les modificacions que afectin les determinacions relatives a l'execució de les edificacions i construccions de nova planta se subjecten a la regulació establerta en llur normativa reguladora, i en correspon l'aprovació a l'administració actuant.
c) Les modificacions que afectin les determinacions relatives a la implantació de les activitats projectades se subjecten a la regulació establerta en llur normativa reguladora i en correspon l'aprovació a l'òrgan ambiental competent, si es refereixen a activitats en règim d'autorització o llicència ambiental, o l'administració actuant en la resta de casos.
d) A qualsevol altra modificació diferent de les anteriors que afecti les determinacions regulades en la legislació sectorial se li aplica el règim de modificació previst per aquesta.

12. A més dels efectes previstos en l'article 145, l'aprovació dels plans regulats en aquesta disposició implica el següent:

a) L'execució de la gestió urbanística de l'àmbit o àmbits delimitats pels plans té els efectes jurídics i econòmics que

corresponguin en funció del sistema de gestió considerat, d'acord amb el que estableix el títol 3.

b) L'obligació i l'interès immediat de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, i també l'obligació de l'edificació dels solars resultants.

c) La urbanització dels terrenys, la construcció de les edificacions de nova planta i la implantació de les activitats projectades s'ha de dur a terme amb subjecció a les determinacions previstes en la documentació dels plans, sense que calgui disposar de cap altre títol urbanístic habilitant. En tot cas, si per a l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació o per a l'inici de l'activitat projectada, la legislació sectorial exigeix l'obtenció d'altres autoritzacions o llicències, caldrà promoure'n l'obtenció prèviament a l'inici. L'inici de les obres d'edificació i l'inici de l'activitat s'han de comunicar prèviament a l'ajuntament corresponent.

d) La vigència i els efectes de l'autorització o la llicència ambiental atorgada per a la implantació de les activitats projectades, i també l'inici i el règim de control, se subjecta a les determinacions de la legislació sectorial aplicable, i correspon als òrgans ambientals competents l'exercici de les potestats que tenen atribuïdes legalment.

13. L'execució dels plans que regula aquesta disposició correspon a l'administració actuant, que exerceix les potestats que aquesta llei li atribueix amb relació a la gestió urbanística, la intervenció en l'edificació i ús del sòl i la protecció de la legalitat, amb l'assistència del departament competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, quan no intervingui com a administració actuant, i en coordinació amb la resta d'administracions que hagin d'intervenir en compliment de la legislació sectorial aplicable. No obstant això, l'execució de l'actuació urbanística es podrà complementar amb la formalització de convenis interadministratius entre el departament competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, el municipi o municipis compresos en l'àmbit del pla i l'administració actuant, si és diferent dels anteriors.

14. L'aprovació definitiva dels plans regulats per aquesta disposició suposa la meritació, com a càrrega d'urbanització, d'un cànon urbanístic a favor del municipi o municipis compresos en llur àmbit, en contraprestació pel caràcter immediatament executiu amb relació a la construcció d'edificacions de nova planta sense necessitat de disposar d'altres títols urbanístics habilitants, amb les característiques següents:

a) El cànon té la naturalesa d'ingrés de dret públic no tributari, i es correspon al dos per cent sobre l'import constituït pel cost real i efectiu de la construcció projectada en el pla que sigui objecte d'execució directa.

b) El cànon es merita en el moment d'iniciar-se les obres d'edificació corresponents sobre la base de l'import del pressupost d'execució material, amb la sol·licitud a què fa referència l'article 238.2 d'aquesta Llei.

c) La gestió i la recaptació del cànon corresponen al municipi.

d) Els recursos obtinguts per mitjà d'aquest cànon s'ha de destinar als municipis.

15. Sens perjudici dels terminis regulats en aquesta disposició, en el cas dels projectes empresarials estratègics és aplicable l'article 46 del Decret 131/2022, del 5 de juliol, del Reglament de la Llei de facilitació de l'activitat econòmica, que permet la tramitació preferent i urgent per part de les administracions públiques afectades per tal de reduir els terminis i impossibilitar les pròrrogues.

Disposicions transitòries

Primera

Disposicions aplicables fins al desplegament reglamentari d'aquesta Llei

1. Fins que no s'efectuï el desplegament reglamentari d'aquesta Llei, es continuen aplicant, amb caràcter de norma reglamentària, en tot allò que sigui més detallat i no s'hi oposi, no la contradigui o no hi resulti incompatible, el títol tercer, llevat el capítol III, i el títol quart del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

2. A l'efecte de l'aplicació temporal de les disposicions a què fa referència l'apartat 1, els plans directores d'actuació territorial es regeixen per les determinacions relatives als plans directores urbanístics; els plans d'estructura urbana i de nova extensió urbana per les relatives als plans d'ordenació urbanística municipal; els plans d'infraestructures urbanístiques per les relatives als plans especials urbanístics de desenvolupament o autònoms; segons correspongui, i els plans urbanístics d'actuació local, segons sigui el seu objecte, per les relatives als plans parcials urbanístics, als plans de millora urbana o als plans especials urbanístics de desenvolupament.

3. Mentre no es determini per reglament l'òrgan territorial competent per a exercir les competències a què fa referència l'article 20.1, correspon d'exercir-les a l'òrgan competent d'acord amb la normativa anterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Pel que fa als plans d'ordenació del territori i als projectes d'actuació específica que afectin l'àmbit de més d'un òrgan territorial de caràcter col·legiat, correspon la seva tramitació i aprovació a la Comissió de Territori de Catalunya.

Segona

Procediments en tramitació

1. 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.

2. Els procediments urbanístics en tramitació en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei 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, amb les excepcions que resulten de les disposicions transitòries tercera i tretzena.

Tercera

Plans d'ordenació urbanística municipal en tramitació o pendents, a efectes executius, d'elaborar un text refós

Resta sense efecte la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal iniciada amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei en els supòsits següents:

- a) Que no hagin estat aprovats inicialment a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.
- b) 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.
- c) 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.

Quarta

Planejament no adaptat

A l'efecte del que disposen les transitòries presents, el planejament no adaptat 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.

Cinquena

Plans territorials i instruments en matèria de paisatge no adaptats

Els plans territorials, les directrius i els catàlegs de paisatge no adaptats passen a tenir la naturalesa d'estratègies territorials.

Sisena

Planejament urbanístic general no adaptat i règim urbanístic del sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat

1. 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.

2. Es poden 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:

- a) Els articles 47 i 50 de la Llei d'urbanisme.
- b) El Pla director urbanístic de les construccions agrícoles tradicionals de les Terres de l'Ebre, aprovat definitivament el 27 de novembre de 2014.
- c) La Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament el 20 de gener de 2015.

Setena

Revisió del planejament urbanístic general no adaptat

1. El planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a aquesta Llei s'hi ha d'adaptar quan es revisi. La revisió dels plans directors urbanístics s'ha de dur a terme mitjançant l'elaboració i aprovació d'una estratègia territorial o d'un pla director d'actuació territorial, segons correspongui, de conformitat amb aquesta Llei, i la revisió del planejament urbanístic general municipal mitjançant un pla d'estructura urbana o d'unes normes de planejament urbanístic.

2. La revisió del planejament urbanístic general municipal aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, altre que el Pla general metropolità de Barcelona, s'ha d'efectuar en el termini màxim de quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi revisat, no es pot tramitar i aprovar cap instrument de planejament derivat o modificació del planejament no adaptat.

3. Els municipis amb planejament urbanístic general municipal no adaptat disposen d'un termini màxim de vuit anys des de la seva entrada en vigor, o superior si així ho preveu el mateix planejament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, per a executar els sectors de sòl urbanitzable delimitat. El transcurs del termini esmentat, sense que s'hagi presentat la documentació relativa al projecte de reparcel·lació o de distribució urbanística aprovats en el Registre de la Propietat, comporta que la classificació dels terrenys del sector esdevingui automàticament com a sòl urbanitzable no delimitat.

4. En el cas que el planejament urbanístic general municipal no estigui adaptat als objectius d'equilibri del planejament territorial parcial, és obligatòria la consulta prèvia de l'avanç del pla a què fa referència l'article 75.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb relació als plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat. Amb aquesta finalitat, l'avanç del pla ha d'avaluar la transformació urbanística del sòl de conformitat amb la legislació urbanística i si aquesta transformació s'adequa als objectius d'equilibri esmentats atent tant els sòls ja transformats com els sòls pendents de transformació.

Vuitena

Modificacions del planejament urbanístic general no adaptat

1. Les modificacions del planejament urbanístic general no adaptat es regeixen pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les particularitats següents:

- a) 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 l'apartat 1 de la disposició transitòria novena.

b) 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.

2. Els plans directores 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 produeixen les disfuncions, mitjançant el procediment i el contingut documental següents:

a) L'òrgan del departament competent en matèria d'urbanisme ha d'elaborar una memòria justificativa sobre l'àrea residencial estratègica que es pretén deixar sense efecte o reduir, i l'ha de sotmetre al tràmit d'audiència de quinze dies als municipis afectats.

b) La Comissió de Territori de Catalunya ha de prendre en consideració la memòria justificativa elaborada i el resultat del tràmit d'audiència practicat i pot acordar d'iniciar el procediment especial de modificació si els ajuntaments afectats no manifesten expressament llur oposició.

c) El procediment especial de modificació s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un període d'un mes.

d) Correspon a la Comissió de Territori de Catalunya aprovar la modificació del pla per a deixar sense efecte o reduir l'àrea residencial estratègica de què es tracta.

3. La modificació d'un pla director urbanístic de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques mitjançant el procediment especial establert per l'apartat 2 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. En aquest sentit, la resolució ha de declarar expressament 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. Aquesta resolució és eficaç a partir de l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

4. Les determinacions a què fan referència els apartats 2 i 3 no impedeixen en cap cas que els plans directores urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats no adaptats es puguin modificar per a altres finalitats en els termes que estableix l'apartat 1.

Novena

Desenvolupament del planejament urbanístic general municipal no adaptat

El planejament urbanístic general municipal no adaptat es desenvolupa 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 excepcions següents:

a) Per a delimitar un sector de sòl urbanitzable sobre terrenys que el planejament urbanístic general classifica com a sòl urbanitzable no delimitat, cal tramitar i aprovar un pla de nova extensió urbana, a desenvolupar posteriorment mitjançant un pla parcial urbanístic.

b) Amb l'objectiu específic d'implantar infraestructures relatives als sistemes urbanístics, cal tramitar un pla d'infraestructures urbanístiques.

Desena

Gestió urbanística del planejament no adaptat

La gestió urbanística del planejament no adaptat se subjecta a les disposicions d'aquesta Llei, amb les excepcions següents:

a) 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.

b) 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.

Onzena

Allotjament dotacional privat en el planejament no adaptat

1. Els particulars poden promoure equipaments d'allotjament dotacional privat en terrenys que el planejament no adaptat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'acord amb els requisits següents:

a) Que el Text refós de la Llei d'urbanisme vigent amb anterioritat a la Llei present o el planejament urbanístic no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.

b) Que el planejament urbanístic general determini per al conjunt del municipi els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar.

c) Que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, concertin amb una Administració competent en matèria d'habitatge com a mínim:

1r. Els col·lectius concrets de persones a què es destina.

2n. Els criteris de selecció dels usuaris, el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament i el barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim.

3r. Les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar.

4t. La constitució i inscripció en el Registre de la Propietat del dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració que formalitza el concert sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera

transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses.

d) Que el pla urbanístic d'actuació local que correspon elaborar per desenvolupar l'equipament d'allotjament dotacional d'iniciativa privada en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització i, amb caràcter normatiu, contingui els aspectes essencials de l'allotjament concertats amb l'Administració, així com la prohibició de dividir horitzontalment l'edificació afectada.

2. A l'efecte de la lletra b de l'apartat 1, mentre 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.

3. Quan s'adapti el planejament urbanístic a la Llei present, els allotjaments dotacionals privats implantats en terrenys que el nou pla qualifica de sistema urbanístic d'equipament comunitari, o destina a l'execució de qualsevol altra actuació urbanística, se subjecten al règim d'usos i obres afectats d'acord amb els articles 89 i següents.

Dotzena

Patrimoni públic de sòl i d'habitatge

1. Amb relació als terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge adjudicats 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, llevat que en el moment d'entrada en vigor de la Llei present:

a) S'hagi iniciat el procediment per alienar-los de conformitat amb el règim jurídic anterior.

b) S'hagin aprovat les bases o els plecs per alienar-los, o fer la seva aportació a una societat mixta o vinculada a qualsevol altra forma de gestió indirecta dels serveis públics, i s'iniciï el procediment per alienar-los en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge pel que fa als terrenys destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública, o des de l'entrada en vigor de la Llei present pel que fa als terrenys destinats a l'ús industrial.

2. Amb relació als plans directores 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, l'obligació d'emplaçar el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria sobre la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública i de mantenir la titularitat del sòl a què fan referència els articles 83.2 i 227.1.c no és exigible quan les determinacions dels plans esmentats, d'acord amb l'article 56.5.c del Text refós de la Llei d'urbanisme, hagin establert que el producte obtingut de l'alienació del sòl de cessió esmentat es destini a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments.

Tretzena

Protecció de la legalitat urbanística vulnerable

1. 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.

2. Els terminis de prescripció de l'acció administrativa de restauració, les ordres de restauració, les infraccions urbanístiques i les sancions, en curs en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei, se subjecta al règim jurídic aplicable al moment en què se'n va iniciar el còmput, llevat que sigui més favorable per a les persones interessades els terminis que estableix la Llei present. Pel que fa a les ordres de restauració, les infraccions urbanístiques i les sancions imprescriptibles d'acord amb la legislació urbanística anterior, si d'acord amb aquesta Llei se subjecten a termini de prescripció, el còmput d'aquest termini s'inicia amb l'entrada en vigor de la Llei present.

3. 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.

Catorzena

Edificacions implantades legalment en els espais oberts

1. Les edificacions implantades legalment en els espais oberts amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, que no estiguin vinculades a una explotació rústica o a una actuació específica poden mantenir-ne l'ús i ser objecte de les obres d'intervenció necessàries per a:

a) Complir el deure legal de conservació, sempre que el cost econòmic de les obres d'intervenció que es precisin no sigui superior al 50% del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

b) Per a desenvolupar correctament l'activitat per a la qual van ser autoritzades, quan es tracti d'edificacions o d'instal·lacions destinades a activitats econòmiques.

2. Les obres d'augment de volum de les edificacions a què fa referència l'apartat 1 només són 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.

Quinzena

Repartiment dels ingressos en una àrea d'activitat econòmica intermunicipal

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.

Disposició derogatòria

1. 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.

2. Es deroguen les disposicions reglamentàries següents:

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

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

Disposicions Finals

Primera

Modificació de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

1. Es modifica l'article 19 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 19

"Ordenació del territori

"1. L'Àrea Metropolitana de Barcelona participa en la formulació de les estratègies territorials que comprenguin el seu àmbit territorial per mitjà del nomenament de representants en els òrgans de seguiment i la participació en la redacció, així com en la formulació dels plans i els programes que formulin els departaments de la Generalitat que tinguin la naturalesa de les estratègies territorials i de les cartes del paisatge que comprenguin el mateix àmbit.

"2. L'Àrea Metropolitana de Barcelona pot proposar als òrgans de l'Administració de la Generalitat competents en aquesta matèria la formulació dels instruments d'ordenació territorial a què fa referència l'apartat 1."

2. Es modifica l'article 20 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 20

"Competències de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria d'urbanisme

"L'Àrea Metropolitana de Barcelona té les competències en matèria d'urbanisme que aquesta Llei li atribueix."

3. Es modifica l'article 21 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 21

"Ordenació urbanística integrada del territori metropolità

"1. L'ordenació urbanística integrada del territori de l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'instrumenta mitjançant el Pla d'estructura urbana metropolità regit per les determinacions que estableix la Llei XX/202X, de..., de..., de territori pels plans d'estructura urbana, amb la particularitat que correspon aprovar-lo inicialment i provisionalment a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

"2. El calendari per a la tramitació del Pla d'estructura urbana metropolità és el següent:

"a) En el termini d'un any des de l'entrada en vigor de la Llei XX/202X, de..., de..., de territori, l'Àrea Metropolitana de Barcelona ha d'haver aprovat el projecte del Pla d'estructura urbana metropolità i el document ambiental estratègic, així com haver sol·licitat la iniciació de l'avaluació ambiental estratègica ordinària i l'informe preceptiu de l'òrgan territorial.

"b) En el termini de tres anys des de l'entrada en vigor de la Llei XX/202X, de..., de..., de territori, l'Àrea Metropolitana de Barcelona ha d'haver aprovat provisionalment el Pla d'estructura urbana metropolità i l'ha d'haver tramès a la Comissió de Territori de Catalunya per a la seva aprovació definitiva.

"3. Si l'Àrea Metropolitana de Barcelona incompleix qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 2, l'òrgan territorial ha de requerir-la perquè compleixi les seves obligacions en un termini mínim d'un mes. En cas que no atengui el requeriment en el termini concedit, l'òrgan territorial és competent per a tramitar el Pla d'estructura urbana metropolità a partir del moment procedimental en què es trobi. L'elaboració del Pla per part de l'òrgan territorial es du a terme mitjançant un Programa creat a l'efecte."

4. Es modifica l'article 30 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 30

"Competències de la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

"1. Correspon a la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona aprovar definitivament els instruments d'ordenació del territori següents:

"a) Els plans de nova extensió urbana.

"b) Els plans urbanístics d'actuació local i els plans de desenvolupament d'infraestructures urbanístiques, si l'aprovació definitiva no correspon a l'Àrea Metropolitana de Barcelona ni la tenen atribuïda ni l'han d'exercir els ajuntaments d'acord amb la legislació d'ordenació del territori.

"2. Correspon també a la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona:

"a) L'informe d' idoneïtat previ a la presentació d'un projecte d'actuació específica en els espais oberts i la seva aprovació definitiva d'acord amb la legislació d'ordenació del territori.

"b) L'informe previ a l'aprovació definitiva de les modificacions del Pla d'estructura urbana metropolità.

"c) Els informes sobre els plans d'ordenació del territori tramitats per les administracions locals que, d'acord amb la legislació d'ordenació del territori, correspon emetre a l'òrgan territorial.

"d) Les altres competències que la legislació d'ordenació del territori atribueix a les comissions territorials d'urbanisme i que no han estat atribuïdes per aquesta llei a altres òrgans.

"3. La Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona només pot modificar els plans aprovats provisionalment per l'Àrea Metropolitana de Barcelona en els casos següents:

"a) Per raons de legalitat.

"b) Per raons d'oportunitat que ultrapassin els interessos locals i els interessos propis de l'àmbit d'actuació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona."

5. Es modifica l'article 31 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 31

"Competències de l'Àrea Metropolitana de Barcelona sobre la tramitació del planejament d'ordenació del territori

"L'Àrea Metropolitana de Barcelona, a més de les competències establertes per l'article 21 amb relació al pla d'estructura urbana metropolità, té les competències de formulació, aprovació inicial i aprovació provisional dels instruments d'ordenació del territori derivats següents:

"a) Els plans d'infraestructures urbanístiques, si les infraestructures o els elements que s'han d'implantar són d'interès metropolità i els ha d'executar l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

"b) Els plans urbanístics d'actuació local que consideri necessari promoure amb les finalitats següents:

"Primera. Per a la protecció de vies de comunicació definides com a xarxa viària bàsicametropolità pel Pla d'estructura urbana metropolità.

"Segona. Per a la protecció i la millora dels espais oberts."Tercera. Per a l'ordenació del subsòl.

"c) La resta de plans locals d'ordenació del territori derivats si afecten més d'un municipi de l'àmbit metropolità i es compleixen els requisits següents:

"Primer. Que l'aprovació definitiva del Pla correspongui a la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

"Segon. Que els ajuntaments no hagin acordat formular i tramitar el Pla coordinadament."

6. Es modifica l'article 32 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 32

"Competències de l'Àrea Metropolitana de Barcelona sobre la tramitació i l'aprovació del planejament d'ordenació del territori derivat

"1. L'Àrea Metropolitana de Barcelona té competències de formulació, aprovació inicial i aprovació definitiva dels instruments d'ordenació del territori derivats següents:

"a) Els plans urbanístics d'actuació local relatius a actuacions d'urbanització d'interès metropolità definides pel Pla d'estructura urbana metropolità, si l'Àrea Metropolitana de Barcelona és l'administració actuant.

"b) Els plans de desenvolupament d'infraestructures urbanístiques d'interès metropolità previstes en el Pla d'estructura urbana metropolità que han d'ésser executades per l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

"c) Els altres plans locals derivats d'ordenació del territori si afecten més d'un municipi de l'àmbit territorial metropolità i es compleixen els requisits següents:

"Primer. Que l'aprovació definitiva del Pla no correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat.

"Segon. Que els ajuntaments no hagin acordat formular i tramitar el Pla coordinadament.

"2. En l'exercici de les competències a què fa referència aquest article s'ha de garantir sempre la participació i l'audiència prèvia dels municipis interessats."

7. Es modifica l'article 33 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 33

"Participació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en els procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació del territori

"L'Àrea Metropolitana de Barcelona participa en el procediment d'aprovació dels instruments d'ordenació del territori següents:

"a) Les estratègies territorials i els plans directors d'actuació territorial que formula l'Administració de la Generalitat en exercici de les seves competències i que afecten l'àmbit metropolità. Aquesta participació s'instrumenta per mitjà de l'atorgament d'un tràmit de consulta sobre el projecte de pla i, posteriorment sobre el document aprovat inicialment.

"b) Els plans

d'infraestructures urbanístiques que no li correspon aprovar definitivament, sempre que les infraestructures o els elements que s'han d'implantar siguin d'interès plurimunicipal o territorial. Aquesta participació s'instrumenta per mitjà de l'atorgament d'un tràmit de consulta sobre el document aprovat inicialment.

"c) Les modificacions del Pla d'estructura urbana metropolità i dels plans de nova extensió urbana, en els casos que no li correspon la tramitació d'acord amb el que estableix aquesta llei. La participació es duu a terme per mitjà de l'emissió d'un informe preceptiu, per tal d'assegurar la coherència amb el Pla d'estructura urbana metropolità. L'informe s'ha de sol·licitar en el tràmit corresponent regulat a la legislació d'ordenació del territori un cop ha estat elaborat el projecte de pla i prèviament a l'elaboració de la proposta inicial de pla."

8. Es modifica l'article 34 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 34

"Competències de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de gestió urbanística

"1. L'Àrea Metropolitana de Barcelona és l'administració ordinària competent per a desenvolupar i gestionar el Pla d'estructura urbana metropolità en els aspectes d'abast o contingut plurimunicipals, sens perjudici de les competències que corresponen a les altres administracions.

"2. Correspon a l'Àrea Metropolitana de Barcelona executar les actuacions d'urbanització i de desurbanització previstes pel Pla d'estructura urbana metropolità si té la condició d'administració actuant, d'acord amb el que estableix l'apartat 3, i pel que fa als sistemes urbanístics que aquest pla declari d'interès metropolità o si corresponen a serveis i infraestructures de competència de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

"3. L'Àrea Metropolitana de Barcelona té la condició d'administració actuant en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament i gestió si ho determina el pla d'ordenació del territori o un acord exprés de l'ajuntament. Aquesta condició comporta, llevat de determinació o pacte en contrari, que l'Àrea Metropolitana de Barcelona té dret a rebre el sòl de cessió obligatòria i gratuïta corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent, en el règim establert per la legislació d'ordenació del territori.

"4. El patrimoni públic de sòl i habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona és regit per la legislació d'ordenació del territori i en matèria d'habitatge."

9. Es modifica l'article 35 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 35

"Protecció de la legalitat urbanística

"1. Correspon a l'Àrea Metropolitana de Barcelona dictar les ordres de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i sancionar les infraccions urbanístiques comeses:

a) En els espais oberts i en els terrenys destinats a sistemes urbanístics supramunicipals.

b) En els assentaments urbans, respecte de les vulneracions produïdes en els municipis de menys de cinc mil

habitants.

c) En cas d'inactivitat dels municipis, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu si, després d'haver estat requerits formalment, no exerceixen la seva competència en el termini d'un mes.

"2. En cas d'inactivitat de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu amb relacióals supòsits a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 1, correspon a l'Administració de la Generalitat exercir les funcions de protecció de la legalitat urbanística si, després d'haver-la requerit formalment, no exerceix la seva competència en el termini d'un mes.

"3. L'Àrea Metropolitana de Barcelona pot instar raonadament la revisió dels títols administratius urbanístics atorgats per les administracions locals i impugnar-los davantla jurisdicció contenciosa administrativa."

10. Es modifica la disposició transitòria segona de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactada de la manera següent:

"Disposició transitòria segona

"Planejament urbanístic general vigent i gestió urbanística

"1. Fins que no entri en vigor el Pla d'estructura urbana metropolità només es poden alterar les determinacions del Pla general metropolità vigent i de la resta de planejament urbanístic general municipal de l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona per introduir-hi aquells canvis necessaris que no afectin essencialment les determinacions bàsiques a què fa referència l'article 105 de la Llei XX/202x, de..., de..., de territori.

"2. El Pla d'estructura urbana metropolità ha d'indicar les determinacions no bàsiques del Pla general metropolità i de la resta de planejament urbanístic general municipal de l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que es mantenen vigents fins a l'aprovació dels corresponents plans urbanístics d'actuació local que les incorporin o les alterin.

"3. Mentre sigui vigent el Pla general metropolità, correspon a l'Àrea Metropolitana de Barcelona la gestió urbanística ordinària d'aquest Pla en els aspectes d'abast o contingut metropolità."

11. Se substitueixen les remissions que la disposició addicional novena i l'apartat 2 de la disposició transitòria primera de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, fan al Pla director urbanístic metropolità i al Pla d'ordenació urbanística metropolità per la referència al Pla d'estructura urbana metropolità.

12. És aplicable el règim de competències de l'Àrea Metropolitana de Barcelona anterior a aquesta disposició final als procediments urbanístics que, d'acord amb les disposicions transitòries d'aquesta Llei, se subjecten a la legislació urbanística anterior.

13. Els actes preparatoris del Pla director urbanístic metropolità duts a terme amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei conserven els seus efectes amb relació a la formulació del Pla d'estructura urbana metropolità.

Segona

Modificació de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya

Es modifica l'article 22 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

"Article 22

"22.1 El planejament d'ordenació del territori ha de classificar com a espais oberts els terrenys forestals que, d'acord amb aquesta Llei, es declarin d'utilitat pública o protectors.

"22.2 En el procediment d'aprovació dels plans d'ordenació del territori, és preceptiu l'informe de l'Administració forestal sobre l'ordenació dels terrenys que, d'acord amb aquesta Llei, tinguin la condició de forestals."

Tercera

Modificació de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals

Es modifica l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, que resta redactat de la manera següent:

"3. 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 directores d'actuació territorial."

Quarta

Autoritzacions al conseller o consellera per dictar ordres

S'autoritza el conseller o consellera competent en matèria d'ordenació del territori per a dictar ordres amb les finalitats següents:

a) La normalització de la documentació integrant dels plans d'ordenació del territori i dels instruments de gestió urbanística.

b) Els requeriments a què s'ha de subjectar la presentació al departament competent en la matèria de la documentació dels plans d'ordenació del territori per a mantenir el sistema d'informació urbanística integrada de Catalunya i per a facilitar-ne la divulgació telemàtica.

c) Els criteris que han de complir els plans d'ordenació del territori per a concretar-ne les determinacions i per a precisar i unificar l'aplicació de conceptes normatius.

d) Els criteris que cal seguir en la tramitació i l'aprovació dels plans d'ordenació del territori i en l'autorització d'usos i obres en espais oberts i d'usos i obres provisionals.

e) Els criteris interpretatius d'aplicació de la legislació de territori.

Cinquena

Desplegament reglamentari

S'autoritza el Govern perquè dicti les disposicions necessàries per a desplegar i executar els preceptes d'aquesta Llei.

Sisena

Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor en el termini de tres mesos d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, llevat de la lletra a de l'apartat 2 de l'article 144 amb relació a 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*.