

El dia 13 de juliol de 2026 es publicava al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el Decret Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

El present document de treball és la refosa del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, amb les modificacions introduïdes pel Decret Llei 11/2026. Es tracta d'un document d'ús intern de treball en el que trobareu **en gris el text de la DL 1/2010** que ha estat modificat o derogat, i en **groc les modificacions introduïdes pel Decret Llei 11/2026**.

Document de treball

1. Text refós de la Llei d'urbanisme

Amb les modificacions introduïdes per la Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

TÍTOL PRELIMINAR

De l'objecte i dels principis generals

CAPÍTOL I

Objecte de la Llei i atribució de competències

Article 1 Objecte de la Llei

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

Article 2 Abast de les competències urbanístiques

1. Per tal de fer efectives les competències en matèria d'urbanisme, de protecció del territori i d'habitatge establertes per la Constitució i per l'Estatut, aquesta Llei atribueix als òrgans administratius que pertoca les facultats pertinents i necessàries per formular, tramitar, aprovar i executar els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió, per intervenir en el mercat immobiliari, per regular i promoure l'ús del sòl, de l'edificació i de l'habitatge i per aplicar les mesures disciplinàries i de restauració de la realitat física alterada i de l'ordenament jurídic vulnerat.
2. Les competències urbanístiques de les administracions públiques inclouen, a més de les expressament atribuïdes per aquesta Llei, les facultats complementàries i congruents per poder exercir les d'acord amb la llei i per satisfer les finalitats que en justifiquen l'atribució expressa.

CAPÍTOL II

Principis generals de l'actuació urbanística

Article 3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Article 4 Participació en les plusvàlues

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

Article 5 Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de sòl, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.
2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin a aquesta Llei o al planejament urbanístic.

Article 6 Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions

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

Article 7 Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

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

Article 8 Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Cal garantir l'accés telemàtic en un format interoperable al contingut íntegre dels instruments de planejament i de gestió urbanística vigents.

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

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

6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics i dels instruments de gestió urbanística en un format interoperable.

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

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

Article 8 bis Eficàcia i eficiència en matèria urbanística i publicitat i transparència de la informació urbanística

1. Correspon a l'Administració de la Generalitat adoptar les mesures necessàries per vetllar pels principis de publicitat i transparència de la informació urbanística, així com pels principis d'eficàcia i eficiència en matèria urbanística. Els instruments i les eines necessaris per garantir aquests principis es desenvolupen per reglament, sense perjudici de les competències que corresponguin a altres administracions d'acord amb la normativa que els sigui aplicable.

2. L'Administració de la Generalitat, a través del departament competent en matèria d'urbanisme, ha de desenvolupar per reglament un codi que estandarditzi i classifiqui les definicions dels usos i els paràmetres d'ordenació, així com de les qualificacions urbanístiques. Aquest reglament ha de determinar el procediment i el termini perquè els ajuntaments adaptin el planejament vigent, aquest procediment pot comportar una refosa de l'instrument de planejament la qual tindrà validesa jurídica.

3. L'Administració de la Generalitat, a través del departament competent en matèria d'urbanisme, ha de crear i desenvolupar la Plataforma urbanística de Catalunya, que ha d'integrar els instruments de planejament, gestió i la informació urbanística necessària que permetin reflectir l'estat de desenvolupament i transformació del sòl.

4. Per tal de poder crear i gestionar la Plataforma urbanística de Catalunya, el conseller o consellera del departament competent en matèria d'urbanisme ha de dictar una ordre on s'estableixi la informació i documentació que els ajuntaments han de trametre al departament, així com els terminis per realitzar dita tramesa. Aquesta informació i documentació ha de fer referència, com a mínim, als instruments de planejament, als instruments de gestió, als acords de suspensió de llicència i tramitacions, a les acta de recepció de les obres d'urbanització i a la documentació relativa a la divisió polygonal. Aquesta ordre també ha d'establir-ne el format i el protocol d'enviament.

Article 9 Directrius per al planejament urbanístic

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

2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres

d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

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

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

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

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

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

8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl només poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques si aquests no vulnereu els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis i estan justificats per raons imperioses d'interès general d'acord amb la mateixa Directiva. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificades en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.

Article 9 bis Normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per a l'aprofitament d'energies renovables, instal·lacions d'emmagatzematge mitjançant bateries, carregadors de vehicles elèctrics, generació de biogàs 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 fotovoltàics, sense necessitat de modificar el planejament urbanístic, en els casos següents:

a) Sobre la coberta de les edificacions 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 sòl urbà 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 a augmentar l'autoconsum renovable 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 25% de la seva superfície no edificable. Sens perjudici d'això, en el cas de construccions amb tipologia d'edificació aïllada o equipaments, les instal·lacions no poden superar els 2,2 metres d'alçada des de la rasant del sòl i no poden comportar una ocupació de la parcel·la superior al 50% de la seva superfície no edificable poden tenir una alçada màxima de 4 metres sempre que la seva implantació respecti les distàncies que estableix el planejament a límits de finca.

c) En sòl no urbanitzable, als 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.

1 bis. En les zones que el planejament urbanístic destini a usos industrials, logístics o d'activitat econòmica s'admeten, amb informe dels organismes competents en matèria de riscos, sense necessitat de modificar el planejament, les instal·lacions d'emmagatzematge mitjançant bateries, els carregadors de vehicles elèctrics i les instal·lacions de producció d'energies renovables d'autoconsum, que han de respectar la normativa sectorial aplicable. Addicionalment, les instal·lacions eòliques d'autoconsum han de respectar la distància mínima de 500 metres amb el límit del sòl urbà residencial.

1 ter En el cas d'instal·lacions eòliques, l'alçada màxima dels aerogeneradors està determinada exclusivament per les servituds aeronàutiques aplicables. No resulten d'aplicació les previsions contingudes a la normativa urbanística vigent pel que fa a l'alçada de les edificacions i instal·lacions. A aquest efecte, cal obtenir l'informe favorable de l'organisme competent en matèria de servituds aeronàutiques quan resulti d'aplicació.

2. Els projectes d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents poden comportar 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 la demanda energètica anual de l'edifici mitjançant la intervenció sobre aquells elements de l'envolupant tèrmica que hi influeixen per a complir els requeriments i les exigències tècniques que el Codi tècnic d'edificació estableix per als elements intervinguts, i d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de sòl, 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, assolellament i vistes de les edificacions veïnes. En aquests supòsits no és necessària la modificació del planejament urbanístic.

2 bis. Així mateix, en actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a què fa referència la Disposició Addicional cinquena, el planejament urbanístic 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.

3. 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 urbanístics 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 2 bis, 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.

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

Article 10 Regles d'interpretació del planejament urbanístic

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

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

Article 11 Nul·litat de les reserves de dispensació

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

Article 12 Acció pública

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

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

Article 13 Jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic

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

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

TÍTOL PRIMER

De les administracions amb competències urbanístiques

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 14 Exercici de les competències urbanístiques

1. L'exercici de les competències urbanístiques correspon a l'Administració de la Generalitat i als municipis i les comarques, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals.

2. Els municipis i les comarques, sota els principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat, exerceixen llurs competències urbanístiques en els termes determinats per la legislació de règim local i per aquesta llei. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local que no hagin estat expressament atribuïdes per aquesta llei a altres organismes.

3. Les administracions amb competències urbanístiques, en virtut dels principis de col·laboració i coordinació, i de la potestat organitzadora que els correspon, poden, en aquest àmbit, constituir gerències, consorcis i mancomunitats, delegar competències i utilitzar qualsevol altra fórmula de gestió directa o indirecta admesa legalment.

4. Les administracions públiques d'àmbit territorial superior al municipal han de prestar assistència tècnica i jurídica suficient als municipis que, per llur dimensió o per manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències urbanístiques que els corresponen.

5. Les administracions implicades en el desenvolupament del planejament urbanístic poden convenir la realització d'auditories

urbanístiques per millorar llur capacitat de gestió, d'acord amb el que estableix el reglament. El resultat d'aquestes auditories ha d'ésser de coneixement general.

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

1. L'Administració de la Generalitat fomenta l'acció urbanística dels ens locals, coopera en l'exercici de llurs competències en aquesta matèria i, en supòsits d'inactivitat o d'incompliment, se subroga en la competència corresponent, si l'ens afectat no la compleix en el termini d'un mes d'haver-li fet el requeriment pertinent. En el cas de l'exercici de la competència en matèria de protecció de la legalitat urbanística, els terminis de compliment són els establerts específicament.

2. Si l'Administració de la Generalitat executa subsidiàriament les competències urbanístiques locals, amb els requisits i els pressupòsits establerts per la legislació municipal i de règim local, pot designar, per a un termini concret, un gerent o una gerent, o bé pot transferir les atribucions necessàries de la corporació municipal a la comissió territorial d'urbanisme corresponent, o a una altra entitat supralocal del seu àmbit territorial, que les ha d'exercir mitjançant una comissió especial, en la qual hi ha de tenir representació l'ajuntament.

3. Amb caràcter general, les relacions interadministratives en l'exercici de les competències urbanístiques respectives s'ajusten al que disposen la normativa de règim local, la normativa de procediment administratiu i, si escau, la normativa reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici del que estableix l'article 60.3 per a la concertació d'actuacions en matèria de sòl i d'habitatge entre els ajuntaments i l'Administració de la Generalitat.

CAPÍTOL II

Òrgans urbanístics de la Generalitat

Article 16 Òrgans competents de la Generalitat

Les competències que aquesta Llei atribueix a l'Administració de la Generalitat sense especificar l'òrgan administratiu competent per exercir-les són exercides per l'òrgan del departament competent en matèria d'urbanisme que es determini per reglament.

Article 17 Comissió de Territori de Catalunya

1. La Comissió de Territori de Catalunya és un òrgan administratiu col·legiat de la Generalitat de Catalunya. S'adscriu al departament competent en matèria de política territorial i urbanisme i té el caràcter d'òrgan consultiu i interpretatiu superior en aquestes matèries i, pel que fa a la tramitació i aprovació dels plans urbanístics, d'òrgan resolutori superior del departament esmentat.

2. La composició de la Comissió de Territori de Catalunya s'estableix per reglament. El reglament ha de garantir que siguin representats en la Comissió els departaments de la Generalitat i les administracions locals amb competències urbanístiques i que hi

participin persones d'un prestigi professional o acadèmic reconegut en matèria d'ordenació del territori, d'habitatge i de medi ambient. Els alcaldes dels ajuntaments afectats han d'ésser convocats, amb veu però sense vot, a les sessions en les quals es tracti del primer establiment i les revisions del pla d'ordenació urbanística municipal i del programa d'actuació urbanística municipal. S'ha de regular per reglament l'assistència dels alcaldes o altres representants dels ajuntaments afectats a les sessions de la Comissió de Territori de Catalunya en què se sotmetin a consideració plans directores urbanístics i plans especials urbanístics autònoms.

3. La Comissió de Territori de Catalunya ha de publicar periòdicament en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya els criteris interpretatius sobre la normativa i el planejament urbanístics que han d'aplicar els òrgans urbanístics de la Generalitat en l'aprovació dels plans urbanístics.

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'elevat les propostes a la Comissió perquè les consideri.

Article 18 Comissions territorials d'urbanisme

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

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

3. Contra els actes de les comissions territorials d'urbanisme susceptibles d'ésser impugnats en la via administrativa d'acord amb la legislació aplicable, es pot interposar recurs d'alçada davant de la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme.

Article 19 Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona

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

CAPÍTOL III

Entitats urbanístiques especials i condició d'administració actuant

Article 22 Entitats urbanístiques especials

1. L'Institut Català del Sòl és una entitat urbanística especial de la Generalitat. També són entitats urbanístiques especials els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts.
2. Les entitats urbanístiques especials poden assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanístics en els supòsits en què operen com a administració actuant i poden ésser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
3. Correspon al Govern acordar la participació de l'Administració de la Generalitat en consorcis urbanístics amb altres administracions públiques, d'acord amb la legislació d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat.

Article 23 Condició d'administració actuant

1. La condició d'administració actuant correspon:
 - a) Als ajuntaments, en l'exercici de llurs competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió.
 - b) A l'Institut Català del Sòl, si ho determina el planejament urbanístic o la declaració de sector d'urbanització prioritària d'acord amb l'article 142.3, si així ho determina la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme d'acord amb l'article 157.3, i si s'acorda entre l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament afectat.
 - c) Als consorcis urbanístics, a les mancomunitats en matèria urbanística, a les entitats públiques empresarials locals i a les societats de capital íntegrament públic de caràcter local, si ho determina un acord exprés de l'ajuntament, que s'ha de sotmetre a la publicitat requerida per a l'executivitat de l'instrument urbanístic de planejament o de gestió de què es tracti.
2. Les entitats urbanístiques especials, si operen com a administració actuant, poden formular qualsevol figura de planejament urbanístic, formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents i també, en el cas dels consorcis i les mancomunitats en matèria urbanística, si ho determinen llurs estatuts, tramitar les figures de planejament per atribució dels corresponents municipis i en funció de les competències municipals atribuïdes.
3. La condició d'administració actuant, acordada per l'ajuntament, de les societats de capital íntegrament públic local que siguin entitats urbanístiques especials, no obstant el que estableix l'apartat 2, no comporta la cessió de la titularitat de la competència ni dels elements substantius del seu exercici i és responsabilitat de l'òrgan competent de l'ens local dictar els actes o les resolucions de caràcter jurídicoadministratiu que donin suport a l'activitat material i

tècnica objecte de l'encomanda o en els quals s'integri la dita activitat.

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

TÍTOL SEGON

Del règim urbanístic del sòl

CAPÍTOL I

Règim urbanístic i classificació del sòl

Article 24 Règim urbanístic del sòl

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

Article 25 Classificació del sòl

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

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

Article 26 Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

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

Article 27 Serveis urbanístics bàsics

1. Són serveis urbanístics bàsics:

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

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

Article 28 Concepte de nucli de població

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

Article 29 Concepte de solar

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

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

Article 30 Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

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

Article 31 Concepte de sòl urbà no consolidat

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

Article 32 Concepte de sòl no urbanitzable

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directores, d'acord amb el que estableix l'article 56.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

- b) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de sòl.

Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

- c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

Article 33 Concepte de sòl urbanitzable

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

l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats, d'acord amb l'article 58.1.d i e i 8, pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

CAPÍTOL II

Reserves per a sistemes urbanístics generals i locals

Article 34 Sistemes urbanístics generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional, d'allotjament temporal de protecció i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privat d'un habitatge complet, per raó de:

- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi.
- d) Afectació per una actuació urbanística. Així mateix, és equipament d'allotjament temporal de protecció, públic o privat, aquell que, en règim de limitació de renda, es destina a satisfer la necessitat d'allotjament de col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.

5 bis. A l'efecte de l'apartat 5, són serveis tècnics les infraestructures d'utilitat pública o d'interès social corresponents a:

- a) Les xarxes i les instal·lacions connexes de subministrament d'aigua, d'energia elèctrica i de gas, de sanejament d'aigües residuals, d'enllumenat públic i de telecomunicacions.
- b) Les instal·lacions de producció d'energia renovable amb una potència superior a 500 kW, estiguin o no connectades a les xarxes

de transport o de distribució d'electricitat, i, sense límit de potència, les instal·lacions d'emmagatzematge mitjançant bateries independents o híbrides amb instal·lacions de producció d'energia elèctrica, així com les seves infraestructures de connexió i auxiliars.

c) Les instal·lacions destinades a la gestió de residus.

5 ter. Perquè els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, es requereix:

- a) Que aquesta Llei 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 especial urbanístic 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.

5 quater. En les parcel·les i els edificis qualificats d'equipament comunitari de titularitat pública que no tinguin assignada una destinació específica o que estiguin qualificats amb l'ús genèric d'interès públic i social, es permet d'implantar, sense necessitat de modificar el planejament urbanístic vigent, l'ús alternatiu d'allotjament temporal de protecció. Les condicions d'edificació de la parcel·la són les mateixes que les establertes per a l'equipament qualificat i es poden adaptar o modificar conformement als instruments urbanístics que correspongui d'acord amb la legislació urbanística. L'ús d'allotjament temporal de protecció pot ésser d'iniciativa privada, mitjançant el pla especial que justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització i que incorpori el concert amb l'administració competent en matèria d'habitatge que reguli les condicions d'accés i temporalitat per als col·lectius destinataris. L'ús d'allotjament temporal de protecció també es pot incorporar al vol de les edificacions implantades en sòls qualificats d'equipament comunitari, sempre que l'ús assignat sigui compatible

i amb la tramitació prèvia de l'instrument que correspongui, si s'escau, per a adaptar-ne els paràmetres d'edificació.

6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3.

7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, també es pot efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

8. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

9. Les infraestructures relatives als sistemes urbanístics s'han d'implantar als terrenys que el planejament urbanístic reservi amb aquesta destinació. Tanmateix, aquestes infraestructures es poden implantar sense que el pla estableixi la reserva prèvia en els casos 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 urbanístic.
- b) Les infraestructures d'equipament comunitari en cas que, d'acord amb el planejament urbanístic, s'admeti tant l'ús de l'equipament com altres usos d'aprofitament privat en terrenys que tenen la condició de solar.
- c) Els centres destinats a prestar serveis d'interès públic o social en cas que, d'acord amb el planejament, s'admetin tant l'ús de l'equipament com altres usos, d'aprofitament privat, en les construccions a què fa referència l'article 47.3 o, si no està admès expressament, si concorren les circumstàncies de l'article 47.3 ter.
- d) Els serveis tècnics en sòl no urbanitzable en els supòsits a què fa referència l'article 48 bis i els 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.

Article 35 Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat

1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.

2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.

3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.

5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

Article 36 Inclusió de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector.

2. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals fan referència els apartats 5 i 7 de l'article 58 s'apliquen a la superfície total de cada sector.

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

CAPÍTOL III

Aprofitament urbanístic

Article 37 Aprofitament urbanístic

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.

3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

- a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
- b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, l'ur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Article 37 bis L'ús de residència habitual i permanent de persones

1. El planejament urbanístic ha de garantir que en els municipis amb una demanda residencial forta i acreditada l'ús predominant dels habitatges sigui el de residència habitual i permanent de persones.
2. El planejament urbanístic en les zones d'ús residencial ha d'admetre sempre el tipus d'ús com a residència habitual i permanent de persones, i es pot establir la compatibilitat o prohibició dels altres tipus residencials d'acord amb el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible i la garantia i promoció del dret a l'habitatge.

CAPÍTOL IV

Drets i deures de les persones propietàries

Article 38 Disposicions generals

1. Els drets i els deures de les persones propietàries de sòl són els que estableix aquesta Llei, en el marc de la legislació aplicable en matèria de sòl, i s'han d'exercir i complir, respectivament, d'acord

amb les determinacions d'aquesta Llei pel que fa al planejament, la gestió i l'execució en matèria urbanística. A aquests efectes, els propietaris o propietàries de sòl tenen l'obligació de destinar-lo a l'ús previst per l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.

2. Els requisits per a l'alienació de finques i per a la subrogació de les noves persones titulars en els drets i els deures urbanístics de les persones propietàries anteriors s'han d'ajustar al que estableix la legislació aplicable en matèria de sòl.

Article 39 Règim urbanístic del subsòl

1. El subsòl és regulat pel planejament urbanístic i resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.

2. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aquífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

Article 40 Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte en els supòsits següents:

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals el percentatge es pot reduir fins al 85%.
- b) En els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 43.1, en els quals el percentatge és del 85%.

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

Article 41 Dret d'edificació en sòl urbà

1. El sòl urbà pot ésser edificat, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament.

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

3. Les condicions d'edificació que estableixin les llicències municipals es poden fer constar, d'acord amb la legislació hipotecària, en el Registre de la Propietat. Si es transmeten finques en curs d'edificació, les persones compradores han d'assumir el compliment d'aquestes condicions; igualment, en les escriptures d'obra nova en construcció, les persones propietàries han

d'explicitar l'assumpció de les dites condicions o bé acreditar que les han complertes en declarar l'obra conclosa. En tots dos casos, s'ha d'incorporar a les escriptures corresponents el testimoniatge de les llicències d'obres i, si s'escau, de la parcel·lació urbanística, o bé el pronunciament municipal que la declari innecessària.

Article 42 Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

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

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

Article 43 Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

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

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la Disposició Addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. Els percentatges de cessió de sòl corresponents a l'aprofitament urbanístic que estableix l'apartat anterior es redueixen a la meitat en el cas de promocions socials sense ànim de lucre que duguin a terme habitatges de protecció pública. Aquesta reducció s'ha d'aplicar amb els requisits següents:

- a) Que la totalitat dels terrenys afectats siguin de titularitat d'un o diversos promotors públics o privats sense ànim de lucre, que tinguin la condició de promotors socials d'acord amb la legislació sectorial vigent.
- b) Que siguin sectors d'ús residencial dominant.
- c) Que més de la meitat del sostre edificable estigui destinat a habitatge de protecció pública.

Article 44 Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

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

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

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

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

- c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.
- d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

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

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

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

Article 45 Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

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

Article 46 Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, 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.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria 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 destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) En les actuacions urbanístiques 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 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 fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

3. Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

4. S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície 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 3.

5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic 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 de lloguer.

Article 47 Règim d'ús del sòl no urbanitzable

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

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

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

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

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

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

d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.

b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.

c) Hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

d) De turisme rural.

e) Educatiu en el lleure.

f) De creació artística o de producció artesanal.

g) D'exercici de professions liberals.

h) De restauració.

i) D'equipaments.

j) De serveis comunitaris o corporatius.

3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar 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 quater. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

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

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

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

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

e) Els equipaments i construccions destinades a allotjament de treballadors i treballadores temporers que estiguin directament i justificadament associats a una o diverses activitats d'explotació a què fa referència l'apartat 6.a.

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

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

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

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

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

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

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

f) Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3.

g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

h) Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'energia mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs al sòl no urbanitzable i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.

6 bis. A l'efecte de la lletra b de l'apartat 6, 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 rural 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. La persona titular de l'explotació rústica ha de residir en aquesta explotació.
- 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.

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

- a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.
- b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.
- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

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

8 bis. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

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

Article 47 bis Veïnats rurals tradicionals

1. Els veïnats rurals tradicionals són aquells nuclis de població ubicats en sòl no urbanitzable de municipis rurals, amb antiguitat

acreditada de més de 100 anys, on se situïn construccions destinades a habitatge habitual sense disposar dels serveis urbanístics bàsics propis dels assentaments urbans.

2. Els municipis rurals, mitjançant el seu instrument de planejament general o mitjançant un pla especial, poden delimitar els veïnats rurals i establir les normes per al manteniment del seu caràcter.

3. L'ús principal dels veïnats rurals tradicionals és el d'habitatge. El planejament que els ordeni pot admetre usos compatibles amb l'ús d'habitatge, sempre que aquests no desvirtuin el caràcter de veïnat rural tradicional.

4. Les edificacions existents en els veïnats rurals tradicionals es poden rehabilitar i ampliar i se'n pot admetre la divisió horitzontal, de conformitat amb les condicions establertes pel planejament que les delimiti i ordeni. També es poden admetre edificacions de nova planta per substituir les edificacions existents i per ocupar els espais buits accessibles des de la via pública que completin el veïnat rural tradicional delimitat.

5. En el procediment d'avaluació ambiental de l'instrument de planejament que delimiti o ordeni els veïnats rurals tradicionals s'ha de tenir en compte la integració paisatgística i preveure les mesures que siguin necessàries per corregir-ne l'impacte negatiu.

6. L'autorització d'usos i obres en els veïnats rurals tradicionals està únicament sotmesa a la tramitació d'una llicència municipal. En l'informe d'atorgament de les llicències d'obres corresponents s'ha de fer referència específicament a l'adequada integració paisatgística.

Article 48 Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1. Quan les actuacions específiques d'interès públic a les quals fa referència l'article 47.4 es refereixin a una infraestructura relativa a un sistema urbanístic i no siguin previstes al planejament territorial o urbanístic, es requereix l'aprovació d'un pla especial urbanístic autònom que les empari en els termes que estableix l'article 68, amb les excepcions que preveu l'article 48 bis. Pel que fa a la resta d'actuacions a les quals fa referència l'article 47.4, el projecte que les empari s'ha de sotmetre a informació pública. Tant el projecte com, si s'escau, el pla especial urbanístic que es formuli, han d'incloure la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, o masses d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho.

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

g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

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

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

Article 48 bis Especificitats dels projectes d'actuació específica relatius a sistemes urbanístics de serveis tècnics

1. No obstant el que disposa l'article 48.1, s'autoritzen mitjançant l'aprovació d'un projecte d'actuació específica aquelles actuacions que comporten la implantació d'infraestructures relatives a un sistema urbanístic de serveis tècnics a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 5 bis de l'article 34, i també aquelles a què fa referència la lletra c, sempre que es tracti de plantes de biogàs i llurs annexos destinats al tractament de residus provinents d'activitats en sòl no urbanitzable, atenent les circumstàncies següents:

a) Quan no siguin previstes pel planejament territorial o urbanístic, es pot aprovar el projecte d'actuació específica, sense que sigui exigible modificar el planejament urbanístic ni aprovar un pla especial urbanístic autònom 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 territorial o urbanístic 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 especial urbanístic de desenvolupament.

2. En relació amb les actuacions a què fa referència l'apartat 1, correspon al Departament competent en matèria d'urbanisme la instrucció íntegra del procediment d'aprovació del projecte en una sola fase quan afecti més d'un terme municipal. En aquest supòsit és preceptiu sol·licitar a les administracions municipals afectades que informin sobre l'actuació sol·licitada. Quan l'actuació faci referència a la implantació d'un parc eòlic o una planta solar fotovoltaica en els termes que regula el capítol 4 del Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre de 2019, 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.

3. El termini de vigència dels projectes d'actuació específica tramitats de conformitat amb el Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables és de tres anys des de la notificació de la seva aprovació definitiva o, a petició raonada de la persona interessada, del termini superior que fixi la comissió territorial d'urbanisme competent ateses les circumstàncies concurrents.

Article 49 Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable

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

a) Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.

b) Els projectes de noves construccions a què fa referència l'article 47.6.b, o la reutilització de les construccions existents, per a destinar-les a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i els projectes a què fa referència l'apartat 2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti o, en el cas de treballadors temporers, a un conjunt d'aquestes explotacions, i les construccions han de constituir un conjunt integrat adequat al medi rural. Tanmateix, no són aplicables les determinacions de l'article 48 quan es tracti de reutilitzar construccions existents amb la destinació esmentada en els supòsits de l'article 47.3. En el cas de les lletres b i c de l'article 47.3 és preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant.

c) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.

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

e) Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3 de l'article 47.

f) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

2. Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen una ocupació en planta de 5.000 m² o l'alçada de 12 m, llevat del supòsit de l'incís final de l'apartat 3, s'han de sotmetre a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos a partir que disposi de l'expedient. Aquest informe s'ha de referir als aspectes de legalitat del projecte i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de presentar. La llicència només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2.

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

Article 50 Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, els projectes, si són susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures per a compatibilitzar lo amb aquestes explotacions. L'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries. L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

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

3. És preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant en els supòsits següents:

a) Amb relació als usos a què fa referència l'apartat 3 ter de l'article 47, si no estan admesos expressament al pla urbanístic corresponent.

b) Amb relació a les obres a què fa referència l'apartat 1 de l'article 50 bis, de substitució parcial o d'augment de volum sense donar lloc a un cos separat, si no estan prou detallades per a l'atorgament reglat de la llicència al pla urbanístic corresponent.

Article 50 bis Obres i divisió horitzontal admeses en la reconstrucció i la rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. Són admissibles les obres d'intervenció sobre les construccions a què fa referència l'article 47.3 que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. Aquestes obres han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Tanmateix, pel que fa a les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article esmentat, poden ésser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:

a) Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.

b) Han de contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.

c) Han de guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.

2. Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat 1 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 de turisme rural o hotelier.

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

4. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 si no se n'alteren les característiques originals, se'n respecten els elements històrics principals i es fan 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.

5. En la reconstrucció i rehabilitació de les masies i les cases rurals de la lletra a de l'apartat 3 de l'article 47 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 51 Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable

1. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per fer efectiva aquesta directriu.

2. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.

Article 52 Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'article 33.4.

2. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no se'n faci la transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició que estableix aquest capítol per al sòl no urbanitzable, si bé es poden autoritzar els usos i obres provisionals que descriu el capítol V.

3. En sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres que regula l'article 47 per al sòl no urbanitzable. Amb caràcter provisional i transitori es poden autoritzar els usos i obres provisionals que descriu el capítol V.

CAPÍTOL V

Règim d'ús provisional del sòl

Article 53 Usos i obres de caràcter provisional

1. En els terrenys compresos en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat sotmesos a planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, en sòl urbanitzable no delimitat i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no prohibeixin la legislació i el planejament sectorials o el planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els pugui afectar

1 bis. En el cas que en els terrenys a què fa referència l'apartat 1 hi hagi prevista la gestió del planejament pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, es poden autoritzar nous usos de caràcter provisional a partir de la inscripció en el Registre de la propietat del projecte de reparcel·lació. Els usos autoritzats no poden tenir un termini de vigència superior als set anys a comptar de la data d'inscripció del projecte de reparcel·lació, i només es poden autoritzar en les finques edificades abans de l'inici del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el planejament que s'executa, i sempre que no impedeixin la futura execució de les previsions. Les obres necessàries per al desenvolupament dels usos autoritzats amb caràcter provisional se sotmeten al règim establert per a les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació.

2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

3. Només es poden autoritzar com a usos provisionals:

- a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles, i l'aparcament de vehicles.
- b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.
- c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.
- d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.
- e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.
- f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.
- g) Instal·lacions de generació d'energia basades en fonts renovables, així com instal·lacions d'emmagatzematge mitjançant bateries.

4. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial. La naturalesa de les obres provisionals de nova planta no ha de dificultar la restitució dels terrenys a llur estat original.

6. Els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes urbanístics 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 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 54 Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

1. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals a què fa referència l'article 53.1, 2, 3, 4 i 5 han de contenir, a més dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú i en matèria de règim local, els documents següents:

- a) La memòria justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres.
 - b) L'acceptació pels propietaris i els gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic de cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les obres quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.
 - c) El compromís de les persones esmentades de reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari.
2. Si la sol·licitud presentada compleix els requisits a què fa referència l'apartat 1, l'ajuntament que pertorqui l'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar l'informe corresponent a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. L'ajuntament no pot autoritzar els usos i les obres provisionals sol·licitats si aquest informe és desfavorable.

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

- a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari, en qualsevol de les formes admeses en dret, inclosa la hipoteca unilateral i per l'import que es determini en el moment d'atorgar la llicència d'obres.

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

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

TÍTOL TERCER

Del planejament urbanístic

CAPÍTOL I

Figures del planejament urbanístic

Article 55 Tipus de plans urbanístics

1. La planificació urbanística del territori es duu a terme mitjançant el planejament urbanístic general, que és integrat pels plans directores urbanístics, pels plans d'ordenació urbanística municipal i plans d'ordenació urbanística municipal rurals i per les normes de planejament urbanístic. Els programes d'actuació urbanística municipal són també part del planejament urbanístic general i el complementen.
2. El planejament urbanístic general es desenvolupa per mitjà del planejament urbanístic derivat, que és integrat pels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana, pels plans parcials urbanístics i pels plans parcials urbanístics de delimitació.
3. El planejament urbanístic derivat està supeditat a les determinacions del planejament urbanístic general. Això no obstant, els plans especials urbanístics poden introduir en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques necessàries per a acomplir llurs funcions en els termes que regulen els articles 67 i 68. En el cas dels plans de millora urbana, s'aplica el que estableix l'article 70.4.

Article 56 Plans directores urbanístics

1. Correspon als plans directores urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial i atenent les exigències del desenvolupament regional, establir:
 - a) Les directrius per coordinar l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal.
 - b) Determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, la mobilitat de persones i mercaderies i el transport públic.
 - c) Mesures de protecció del sòl no urbanitzable, i els criteris per a l'estructuració orgànica d'aquest sòl.
 - d) La concreció i la delimitació de les reserves de sòl per a les grans infraestructures, com ara xarxes viàries, ferroviàries, hidràuliques, energètiques, portuàries, aeroportuàries, de sanejament i abastament d'aigua, de telecomunicacions, d'equipaments i altres de semblants.

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

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

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

h) L'ordenació, la protecció i la regulació de les construccions tradicionals en sòl no urbanitzable vinculades a les activitats productives primàries en espais agraris periurbans contigus al sòl urbà.

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

- a) Els estudis justificatius.
- b) La memòria.
- c) La programació de les actuacions per aplicar-los.
- d) Les bases tècniques i econòmiques per desenvolupar-los.
- e) Els plànols d'informació i d'ordenació.
- f) Les normes que s'han de complir obligadament.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 57 Plans d'ordenació urbanística municipal

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

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

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

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

c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per fer-ne el desenvolupament, sense que aquesta definició impedeixi formular:

1r Projectes d'actuació específica i plans especials urbanístics autònoms per implantar altres elements integrants de l'estructura general del territori en els termes que regulen els articles 48 bis i 68.

2n Projectes emparats en les normes d'aplicació directa de l'article 9 bis per implantar instal·lacions de producció d'energia elèctrica que, per la potència instal·lada, tinguin la consideració de sistema urbanístic d'equipament comunitari de serveis tècnics.

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

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social, que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents:

- a) El sòl corresponent al 50% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.
- b) El sòl corresponent al 40% del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.

Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal dels municipis que per llur escassa complexitat urbanística només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable. Aquesta exempció també s'aplica a les normes de planejament urbanístic dels municipis rurals i els plans d'ordenació urbanística municipal rurals. En el cas que es prevegin reserves, s'han de fer de manera proporcionada i adequada a les característiques del municipi i s'han de justificar en la documentació corresponent de l'instrument de planejament.

Com a mínim la meitat de les reserves de sòl a què fa referència aquest article s'han de destinar a habitatges de protecció pública en règim d'arrendament.

4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

- a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.
- b) El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

5. Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima següents:

- a) D'habitatge de protecció pública, en els termes regulats a l'apartat 3 d'aquest article i l'apartat 3 de la disposició transitòria tercera.
- b) De sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100.

6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges.

7. La qualificació del sòl que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal o el seu planejament derivat per localitzar les reserves a què fa referència l'apartat 6 pot preveure 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 plurifamiliars 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 les actuacions edificatòries esmentades 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. Si la qualificació del sòl permet diferents usos, el planejament pot vincular l'ús residencial a la condició que les actuacions edificatòries esmentades destinin totalment o parcialment l'edificabilitat a habitatges de protecció pública. En tots els casos de destinació parcial, si la qualificació urbanística no concreta les unitats d'habitatge sobre les quals recau, 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 resta condicionada a l'obtenció de la qualificació definitiva.

8. La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació 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 a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. És aplicable, si escau, el que estableix l'article 57 bis als sòls destinats a habitatge de protecció pública. La qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica o específica s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació, 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.

Article 57 bis Reserves d'habitatges per pisos sense divisió horitzontal

1. El plans d'ordenació urbanística municipal i el planejament derivat, d'acord amb la memòria social i tenint en compte 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.
2. La condició d'indivisió s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació i en les llicències d'edificació.

Article 57 ter Pla d'ordenació urbanística municipal rural

1. El pla d'ordenació urbanística municipal rural és l'instrument de planejament destinat als municipis rurals que presenten característiques de baixa densitat poblacional i escassa complexitat urbanística, d'acord amb el que estableix aquest article.
2. Els municipis rurals poden aprovar un pla d'ordenació urbanística municipal rural, a fi d'establir un marc d'ordenació integral que garanteixi la preservació del paisatge rural, la prestació adequada de serveis a la població i, si escau, la compleció del teixit urbà o el creixement residencial o econòmic de caràcter moderat amb la finalitat d'evitar el despoblament.
3. El pla d'ordenació urbanística municipal rural regula l'ordenació urbanística municipal amb l'abast mínim següent:
 - a) La delimitació i regulació del sòl urbà amb un grau de detall suficient per ordenar les trames urbanes existents i facilitar actuacions de millora.
 - b) La identificació del sòl urbanitzable destinat a operacions de compleció i creixement moderat que ha d'estar justificat a la memòria social, amb la possibilitat d'incloure'n l'ordenació detallada.
 - c) La regulació del sòl no urbanitzable per remissió a les determinacions del planejament, territorial, sectorial i director.
4. El contingut i la documentació del pla d'ordenació urbanística municipal rural pot adaptar-se a la realitat territorial del municipi, de conformitat amb els articles 58 bis i 59.5, i, en tot cas, té el mateix valor que un pla d'ordenació urbanística municipal.
5. La iniciativa per a la formulació del pla d'ordenació urbanística municipal rural correspon al Ple de l'Ajuntament corresponent.
6. En els municipis rurals, el pla d'ordenació urbanística municipal rural, d'acord amb la memòria social del document, pot incloure en el catàleg de masies i cases rurals l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable, regulats a l'article 57 quater.

Article 57 quater Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable

1. Els municipis rurals poden aprovar un inventari d'edificacions existents en sòl no urbanitzable per a aquelles construccions que no tenen elements a preservar de conformitat amb l'article 47.3. Les construccions incloses en aquest inventari, per les seves característiques, funcionalitat i accés, han de ser susceptibles de destinar-se als usos següents:

- a) Residència habitual i permanent de persones, sempre que la construcció formi part d'un conjunt habitat.
- b) Activitats de creació artística o de producció artesanal.
- c) Activitats de transformació de productes agraris o forestals.
- d) L'exercici de professions liberals realitzades per persones amb residència habitual i permanent al municipi o a la comarca.
- e) Equipaments socials.

Per a la implantació efectiva dels usos previstos en aquest apartat, es permet l'ampliació de la construcció existent fins a una superfície construïda resultant màxima de 150 m², sempre que se'n justifiqui la necessitat i s'acrediti documentalment una correcta integració paisatgística d'acord amb les característiques de l'entorn.

2. L'autorització d'usos i obres indicats a l'apartat 1 està únicament sotmesa a la tramitació d'una llicència municipal. En l'informe municipal per a l'atorgament de les llicències d'obres corresponents s'ha de fer referència específicament a l'adequada integració paisatgística.
3. L'aprovaçió de l'inventari correspon al Ple de l'Ajuntament, amb la tramitació prèvia d'un període d'informació pública d'una durada mínima d'un mes i l'emissió de l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme competent.
4. L'inventari es pot integrar en l'instrument de planejament urbanístic general del municipi rural.

Article 58 Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal, en aplicació del que estableix l'article 57:
 - a) Classifiquen el territori en les classes de sòl definides per aquesta Llei i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris en funció dels objectius de desenvolupament i de la complexitat urbanística del municipi.
 - b) Estableixen les determinacions que corresponen a cada classe de sòl per aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.
 - c) Desenvolupen per a cada classe de sòl l'estructura general i el model del territori, que s'ha d'adequar a les determinacions dels articles 3 i 9.
 - d) Determinen els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.
 - e) Incorporen previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
 - f) Defineixen el sistema general d'espais lliures públics, que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic. Aquest estàndard mínim no és aplicable als plans d'ordenació urbanística municipal de municipis que tinguin una població inferior a tres mil habitants i d'escassa complexitat urbanística, que només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, amb el benentès que aquests plans han

d'efectuar una reserva de sòl que sigui adequada a les necessitats del municipi.

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

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

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

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

b) Assignen usos detallats per a cada zona.

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

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

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

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

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

5. En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.

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

7. En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap

cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. En el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament.

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

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

b) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.

c) Les connexions amb les infraestructures exteriors.

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

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

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

b) Regulen els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles.

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

10. En el pla d'ordenació urbanística municipal rural les determinacions previstes en aquest article es poden adaptar d'acord amb les previsions específiques establertes a l'article 58 bis.

Article 58 bis Determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal rural

1. El pla d'ordenació urbanística municipal rural conté les determinacions pròpies del planejament urbanístic municipal, amb el grau de detall adequat a les seves característiques, i inclou com a mínim:

a) La classificació del sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, amb especial atenció a la preservació del sòl agrari, forestal i natural i a la continuïtat de les activitats econòmiques pròpies del medi rural.

b) La delimitació dels àmbits de gestió i sectors de planejament en sòl urbà i sòl urbanitzable destinats a operacions de compleció o creixements moderats quan resulti proporcional a l'escala municipal, amb la possibilitat d'incorporar-hi l'ordenació detallada i el seu desenvolupament per fases.

c) L'establiment d'estàndards urbanístics de sistemes generals d'espais lliures públics i equipaments adaptats a les necessitats reals del municipi.

d) La memòria social que justifiqui:

- la reserva d'habitatge amb protecció pública i,

- si escau, la justificació del creixement moderat previst.

2. Les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal rural han de garantir un desenvolupament equilibrat, la coherència territorial i la prestació adequada de serveis.

3. Si el pla d'ordenació urbanística municipal rural preveu sectors de planejament en sòl urbà no consolidat i urbanitzable a

desenvolupar per mitjà de planejament derivat, ha d'establir unes reserves de sòl per destinar-les a sistemes urbanístics per a espais lliures i d'equipaments que, en conjunt, han de tenir una superfície mínima equivalent a 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial. El pla d'ordenació urbanística municipal rural pot preveure que les cessions obligatòries es puguin substituir pel seu valor econòmic mitjançant un fons municipal destinat a l'adquisició i l'agrupació d'espais lliures i equipaments en emplaçaments estratègics.

Article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

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

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

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

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

- a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos

productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

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

5. En el cas del pla d'ordenació urbanística municipal rural, la documentació es pot adaptar proporcionalment a la seva complexitat, mantenint el contingut essencial, i ha d'incloure com a mínim:

- a) Memòria urbanística sintètica, amb descripció de la realitat territorial, les dinàmiques rurals, la morfologia urbana i els criteris generals d'ordenació.
- b) Memòria social, amb l'anàlisi demogràfica, les necessitats d'habitatge i la justificació de les reserves d'habitatge amb protecció pública.
- c) Estudi de mobilitat i accessibilitat adequat a les característiques i l'escala del municipi.
- d) Normes urbanístiques, que regulin els usos, les condicions d'edificació, els criteris d'integració paisatgística i les condicions d'intervenció sobre les edificacions incloses a l'inventari.
- e) Plànols de classificació i ordenació.
- f) Documentació ambiental d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

Article 60 Programes d'actuació urbanística municipal

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

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

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

4. Els programes d'actuació urbanística municipal poden preveure totes o alguna de les figures del planejament urbanístic derivat a

què fa referència el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

5. Els programes d'actuació urbanística municipal poden delimitar el sòl urbanitzable no delimitat i modificar els sectors prèviament delimitats, fins i tot per atribuir-los la condició de sòl urbanitzable no delimitat. En tots aquests supòsits, han de contenir les determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal i la documentació que sigui pertinent. Els programes d'actuació urbanística municipal no poden alterar la classificació del sòl no urbanitzable.

6. Els programes d'actuació urbanística municipal completen, si escau, la determinació dels criteris objectius que han de permetre decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat, d'acord amb el que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58.

7. Els programes d'actuació urbanística municipal poden incloure sistemes urbanístics generals en els sectors de sòl urbanitzable i en els sectors subjectes a plans de millora urbana, i també en els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà. Així mateix, poden acordar operacions de millora urbana i actuacions sotmeses a un pla especial urbanístic, i també delimitar polígons d'actuació urbanística no definits pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

8. Els programes d'actuació urbanística municipal han de concretar i distribuir les reserves de sòl que el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent determini en compliment del que disposa l'article 57.3 i en els termes d'aquest, si el pla d'ordenació urbanística municipal no ho fa.

9. Els programes d'actuació urbanística municipal han d'establir terminis per a l'execució de les obres d'urbanització, poden fixar terminis per a l'edificació dels solars, delimitar àrees tant per a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte com per a l'aplicació de programes de rehabilitació d'edificis, definir sectors d'urbanització prioritària, incloure les reserves de terrenys regulades per l'article 158 i establir les mesures pertinents per a l'adequada culminació urbanística de les urbanitzacions existents.

10. L'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu.

11. Els programes d'actuació urbanística municipal tenen vigència indefinida, sens perjudici de l'abast temporal de llurs determinacions que tinguin aquesta naturalesa, i s'han de referir tant a les actuacions del sector públic com a les dels i de les particulars.

12. L'adopció, l'actualització, la modificació o la revisió dels programes d'actuació urbanística municipal, si es tramiten amb independència del pla d'ordenació urbanística municipal corresponent, segueixen el mateix procediment que aquest. Els programes d'actuació urbanística municipal s'han d'actualitzar cada sis anys.

Article 61 Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:

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

2. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha de justificar la coherència del programa amb el planejament territorial i amb el planejament urbanístic.

Article 62 Normes de planejament urbanístic

1. Les normes de planejament urbanístic són instruments del planejament urbanístic general que supleixen els plans d'ordenació urbanística municipal en els supòsits de suspensió determinats per l'article 63 i en els supòsits de pèrdua de vigència.

Els municipis rurals poden aprovar inicialment i definitivament, amb l'informe preceptiu i vinculant de la comissió territorial d'urbanisme corresponent, normes de planejament urbanístic per tal de delimitar i qualificar el sòl urbà i el sòl no urbanitzable amb caràcter indefinit o bé sol·licitar al departament competent en matèria d'urbanisme l'elaboració i l'aprovació d'aquestes també amb caràcter indefinit. Això no obsta perquè, en qualsevol moment, el municipi afectat pugui procedir a la formulació i tramitació d'un pla d'ordenació urbanística municipal ordinari o rural.

2. Les normes de planejament urbanístic, a més del que disposa l'apartat 1, poden complementar les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal. En aquest cas, les normes es poden referir a una pluralitat de municipis, i també poden establir determinacions d'interès supramunicipal, amb vista a satisfer objectius establerts en el planejament territorial o en les directrius d'un pla director urbanístic.

3. Amb la finalitat de complementar un pla d'ordenació urbanística municipal, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, si aprecia la necessitat o la conveniència de regular aspectes no determinats totalment o parcialment pel pla d'ordenació urbanística municipal, havent concedit audiència a l'ajuntament afectat i un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme de

Catalunya, ha de requerir l'ajuntament perquè procedeixi, en els terminis que es fixin, a formular i tramitar la modificació o la revisió corresponent del pla. En cas d'incompliment de qualsevol dels terminis establerts, el conseller o consellera ha de sotmetre al Govern l'adopció dels acords que escaiguin, d'entre els regulats per l'article 63.

4. Correspon al departament competent en matèria d'urbanisme o al municipi rural corresponent la competència sobre les normes de planejament urbanístic, que contenen les determinacions corresponents als plans d'ordenació urbanística municipal i es componen dels documents necessaris per justificar les determinacions que incorporen i la funció per a la qual es dicten. Les normes s'han de redactar amb el grau de precisió adequat al pla que complementen o supleixen, de conformitat amb els preceptes corresponents d'aquesta Llei. En el supòsit previst en el segon paràgraf de l'apartat 1, el contingut de les normes de planejament urbanístic dels municipis rurals es pot limitar a les determinacions i la documentació necessàries per permetre la gestió del sòl.

Article 63 Supòsits de suspensió d'un pla d'ordenació urbanística municipal

1. El Govern, per raons justificades d'interès públic, a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, d'ofici o a iniciativa d'un altre conseller o consellera del Govern, un cop vist l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals interessats, pot suspendre la vigència d'un pla d'ordenació urbanística municipal, en la forma, en els terminis i amb els efectes assenyalats pels articles 73 i 74, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.

2. En el cas de suspensió de la vigència d'un pla d'ordenació urbanística municipal a què es refereix l'apartat 1, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques pot dictar en el termini de sis mesos, a comptar de l'acord de suspensió, les normes de planejament que supleixin el pla fins que no se n'aprovi la modificació o la revisió.

3. Les normes dictades en virtut de l'apartat 2 poden abastar sòl urbanitzable mancat de pla parcial urbanístic aprovat, o que el tingui en tramitació, per a permetre-hi la instal·lació d'equipaments o serveis comunitaris, si l'acord del Govern aprecia raons d'interès públic supramunicipal; en aquest supòsit, les normes s'han de desenvolupar mitjançant el pla especial urbanístic corresponent.

4. Les facultats atribuïdes al Govern per aquest article s'apliquen també en els supòsits a què es refereix l'article 190.2 i a instància de les corporacions locals interessades, també per raons justificades d'interès públic.

Article 64 Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals

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

Article 65 Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

- Qualifiquen el sòl.
- Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- Assenyalen les alineacions i les rasants.
- Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.
- Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
- Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
- Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

Article 66 Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

g) La divisió poligonal, si escau.

h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

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

j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

Article 67 Plans especials urbanístics de desenvolupament

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

a) La protecció del medi rural i del medi natural.

b) La protecció de béns catalogats.

c) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.

d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.

e) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.

f) L'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament urbanístic derivat.

g) La identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions a què fan referència els articles 47.3 i 50.

h) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4.

i) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el pla d'ordenació urbanística municipal.

j) La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.

k) Delimitació i ordenació dels veïnats rurals tradicionals en municipis rurals.

l) Qualsevol altra finalitat anàloga.

2. Els plans especials urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del pla que desenvolupen.

3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les

limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

Article 68 Plans especials urbanístics autònoms

1. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

2. Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

Article 69 Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics

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

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

Article 70 Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

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

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

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

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o

bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 71 Catàlegs de béns protegits i ordenances municipals

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

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

Article 72 Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.
2. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
4. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.
5. 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 urbanística 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.

CAPÍTOL II

Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic

SECCIÓ PRIMERA

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

Article 73 Suspensió de tramitacions i de llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació

d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes que estableixi la legislació sectorial. Tanmateix, no es pot adoptar la suspensió de la tramitació de llicències esmentada per a la implantació d'instal·lacions de producció d'energies renovables o d'emmagatzematge amb caràcter general per a tot el municipi.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.

3. Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.

Article 74 Termini de suspensió de tramitacions i de llicències

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

Article 75 Consulta prèvia al desenvolupament del sòl urbanitzable

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

transcorregut un mes del finiment dels terminis establerts per a l'emissió comporta la conformitat de l'òrgan de què es tracti vers el contingut de la consulta formulada, sens perjudici de la tramitació ulterior del pla parcial urbanístic de delimitació.

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 aquest article amb relació als plans parcials urbanístics que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat o no 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 atenent tant els sòls ja transformats com els sòls pendents de transformació.

SECCIÓ SEGONA

Atribució de competències sobre el planejament urbanístic

SUBSECCIÓ PRIMERA

Formulació de les figures del planejament urbanístic

Article 76 Formulació de figures del planejament urbanístic general

1. Correspon de formular els plans directores urbanístics a les entitats i els organismes que determini la Comissió de Territori de Catalunya, amb la participació dels ajuntaments afectats d'acord amb el que estableix l'article 83.
2. Correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal als ajuntaments.
3. Correspon de formular les normes de planejament urbanístic a l'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme d'ofici, en els supòsits especificats pels articles 62 i 63, o a proposta dels ajuntaments.

Article 77 Formulació de figures del planejament urbanístic plurimunicipal

1. La formulació de plans d'ordenació urbanística plurimunicipals pot tenir lloc:
 - a) Perquè ho estableix el planejament territorial o els plans directores urbanístics.
 - b) Per l'acord unànim dels ajuntaments interessats.
 - c) Si manca l'acord unànim dels ajuntaments afectats, per acord del Govern, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya i el posterior pronunciament favorable adoptat per dues terceres parts dels municipis afectats, si representen la majoria de la població, o per la majoria de municipis, si representen dues terceres parts de la població. Si el pronunciament municipal no s'acredita davant el Govern en el termini de dos mesos a partir de la data del requeriment, s'entén que és emès en sentit favorable a la formulació.
2. L'acord de formulació d'un pla d'ordenació urbanística plurimunicipal a l'empara del que disposa la lletra c de l'apartat 1 ha

de determinar l'organisme que l'ha de redactar i la proporció en què els municipis inclosos han de contribuir a les despeses.

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

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

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

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

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

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

Article 78 Formulació del planejament urbanístic derivat

1. Correspon de formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa l'article 101.
2. En el cas dels plans especials urbanístics autònoms a què fa referència l'article 68, correspon de formular-los a l'administració que tingui a càrrec l'execució directa de les obres corresponents a les infraestructures que ordenen o, en el cas d'infraestructures de titularitat privada, a la persona titular.

SUBSECCIÓ SEGONA

Aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic

Article 79 Funcions de la Comissió de Territori de Catalunya

Correspon a la Comissió de Territori de Catalunya l'aprovació definitiva de:

- a) Els plans directores urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

b) Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal, si es refereixen a municipis de més de 50.000 habitants o capitals de comarca.

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

Primer. Si es tracta d'un pla d'ordenació urbanística o un programa d'actuació urbanística municipals tramitats per una comissió territorial d'urbanisme.

Segon. Si es tracta d'un pla d'ordenació urbanística o un programa d'actuació urbanística municipals que compreguin algun municipi de més de 50.000 habitants o capital de comarca.

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

d) Els plans parcials urbanístics de delimitació, si és competent, d'acord amb el que estableixen les lletres b o c, per a aprovar el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.

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

Article 80 Competències de les comissions territorials d'urbanisme

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

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal, inclosos els rurals, els programes d'actuació urbanística municipal i les normes de planejament urbanístic en els supòsits de suspensió determinats per l'article 63 i en els supòsits de pèrdua de vigència, l'aprovació definitiva dels quals no correspongui a la Comissió de Territori de Catalunya, i en les normes de planejament urbanístic de municipis rurals quan aquest hagi optat per l'elaboració i aprovació pel departament competent en matèria d'urbanisme.

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

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

d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui a la Comissió de Territori de Catalunya.

e) Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui aprovar a la Comissió de Territori de Catalunya.

Article 81 Competències dels ajuntaments

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

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

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

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

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

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

f) Normes de planejament urbanístic dels municipis rurals quan no hagin optat per l'elaboració i aprovació pel departament competent en matèria d'urbanisme.

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

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

SECCIÓ TERCERA

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

Article 82 Terminis per a la formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal s'han de formular en el termini que fixi el planejament territorial, el pla director urbanístic o bé, si de cas hi manca, la Comissió de Territori de Catalunya.

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

3. En el cas que els plans a què es refereixen els apartats 1 i 2 no es redactin en els terminis establerts, la Comissió de Territori de Catalunya pot disposar que siguin redactats per l'òrgan

corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme, si els òrgans competents incompleixen el requeriment pertinent.

4. En qualsevol cas, els ajuntaments i els altres òrgans competents poden encomanar la formulació dels plans a què es refereixen els apartats 1 i 2 a l'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme i poden encomanar-ne la tramitació a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Article 83 Tramitació dels plans directors urbanístics

1. L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva dels plans directors urbanístics corresponen a la Comissió de Territori de Catalunya. En tots els casos, els ajuntaments afectats han d'ésser consultats abans de l'aprovació inicial, per un termini d'un mes, respecte als objectius i els propòsits generals de la iniciativa.

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

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

4. Les persones físiques o jurídiques privades poden presentar propostes per a la formulació dels plans directors urbanístics a què fa referència l'article 56.1.g. A aquest efecte, la proposta ha d'incorporar els documents següents:

a) La memòria justificativa de l'interès territorial de l'actuació i de la seva viabilitat tècnica i econòmica atenent els usos existents o previstos en l'entorn.

b) Els plànols d'emplaçament i delimitació de l'àmbit de l'actuació.

c) L'esbós dels plànols d'ordenació de l'actuació. En el termini de tres mesos a comptar de la presentació de la proposta, 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. 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 84 Tramitació de les normes de planejament urbanístic

1. L'aprovació inicial i definitiva de les normes de planejament urbanístic correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent en els supòsits de suspensió determinats per l'article 63 i en els supòsits de pèrdua de vigència, d'ofici o a proposta dels ens locals,

llevat que l'àmbit territorial de les normes afecti més d'una comissió, en el qual cas correspon a la Comissió de Territori de Catalunya.

També correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent l'aprovació inicial i definitiva de les normes de planejament urbanístic en els supòsits de municipis rurals de l'article 62.1 quan els municipis hagin sol·licitat al departament competent en matèria d'urbanisme l'aprovació d'aquestes.

2. Els tràmits d'informació pública i d'audiència als ens locals afectats i als altres organismes que hagin d'emetre informe preceptiu amb relació a les normes de planejament urbanístic, en els supòsits de suspensió determinats per l'article 63 i en els supòsits de pèrdua de vigència, s'ajusten al que estableix l'article 85 per a la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat que, per raons d'urgència apreciades pel Govern, un cop vist l'informe previ de la Comissió de Territori de Catalunya, i havent escoltat els ens locals afectats, la Comissió de Territori de Catalunya acordi l'entrada en vigor de les normes prescindint d'aquests tràmits, cas en què ha de fixar un termini concret de vigència, dins el qual s'han de complir adequadament els tràmits esmentats.

3. Els municipis rurals, en el supòsit del segon paràgraf de l'article 62.1, poden aprovar inicialment i definitivament normes de planejament urbanístic, amb l'informe preceptiu i vinculant de la comissió territorial d'urbanisme corresponent. L'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per termini d'un mes i, si escau, l'expedient ha de contenir el document ambiental estratègic.

Article 85 Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

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

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

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

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

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

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

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

- a) A l'administració que els ha redactat, si té atribuïdes competències urbanístiques de tramitació o d'aprovació de plans.
- b) A la comissió territorial d'urbanisme competent, en la resta dels casos, llevat que l'àmbit territorial del pla afecti més d'una comissió, supòsit en el qual l'aprovació inicial i la definitiva pertocuen a la Comissió de Territori de Catalunya.

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

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

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

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

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

Article 86 Tramitació dels plans parcials urbanístics de delimitació

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

Article 86 bis Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic

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

- a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambiental preliminar i el lliurament d'aquest

informe a l'òrgan ambiental perquè emeti el document de referència, havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes si és part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La comissió territorial d'urbanisme competent ha d'elaborar l'informe territorial i urbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquè l'incorpori al document de referència.

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

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

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

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

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

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

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

Article 87 Informe de les comissions territorials d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal

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

de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) La tramitació del planejament urbanístic.

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

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

d) La interdicció de l'arbitrarietat.

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

Article 88 Lliurament de la documentació dels instruments de planejament aprovats pels ajuntaments

Les administracions locals competents, un cop els instruments de planejament hagin estat aprovats definitivament, han de lliurar en el termini d'un mes a les comissions territorials d'urbanisme que escaiguin, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans, el contingut dels quals ha de ser consultable telemàticament al Registre urbanístic de Catalunya, sens perjudici del règim de comunicació d'acords regulat per la legislació municipal i de règim local de Catalunya.

Article 89 Terminis per a la tramitació dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització

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

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

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

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

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

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

7. L'Agència Catalana de l'Aigua ha d'emetre un informe sobre la solució de sanejament proposada en els projectes d'urbanització. En el cas d'adopció de la solució de sanejament col·lectiu mitjançant les infraestructures 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.

Article 90 Inactivitat municipal i subrogació del Departament de Política Territorial i Obres Públiques

1. Els òrgans urbanístics que pertorqui del departament competent en matèria d'urbanisme es poden subrogar d'ofici amb requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal o supramunicipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En el cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts per l'article 89 respecte als plans urbanístics derivats, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.
2. Si ha transcorregut el termini establert per a adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament derivat, aquest s'entén aprovat, inicialment o provisionalment, segons que correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini. En aquest cas, els promotors poden instar la subrogació de l'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme per a l'aprovació definitiva del pla urbanístic derivat, al qual òrgan correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva.
3. L'òrgan que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan originàriament competent i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini d'un mes no les ha exercides, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.

Article 91 Silenci administratiu positiu en l'aprovació definitiva de plans urbanístics i projectes d'urbanització

1. En la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels programes d'actuació urbanística municipal i comarcal, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de quatre mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva. En el cas que es tracti de plans urbanístics plurimunicipals l'aprovació inicial dels quals hagi estat acordada per una comissió territorial d'urbanisme o pel director o directora general d'Urbanisme, el termini és de tres mesos i compta des de l'acord d'aprovació provisional.
2. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.
3. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als ajuntaments o als consells comarcals, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, sempre que es disposi de la declaració d'impacte ambiental pertinent, en els supòsits que

sigui preceptiva, i que hagi transcorregut el termini establert per l'article 87.1 o que la comissió territorial d'urbanisme competent hagi emès l'informe corresponent.

4. En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui, per subrogació, a un òrgan urbanístic de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, llevat que l'òrgan originàriament competent ja hagi complert aquest tràmit, en el qual cas el termini és de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per la comissió.
5. En el supòsit que en la tramitació d'una figura del planejament urbanístic es produeixi un acord que requereixi la presentació d'un text refós, la resolució subsegüent de l'òrgan que pertorqui s'ha de dictar dins el termini de dos mesos d'ençà que aquest text s'hagi presentat. En el cas que en comptes d'un text refós s'hagi de presentar nova documentació necessària per a analitzar el contingut del pla, la resolució s'ha de dictar dins el mateix termini que la Llei fixa per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti. Si, un cop transcorreguts els esmentats terminis, no s'ha notificat cap acte exprés, s'entén que hi ha hagut silenci administratiu positiu i que s'ha produït l'aprovació definitiva del text refós o la compleció definitiva de l'expedient, amb la documentació aportada.
6. En l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic, els actes presumptes es poden acreditar i fer valer d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, sens perjudici del que disposa l'article 106 quant a l'executivitat dels plans.
7. La notificació de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. Altrament, s'entén que el projecte resta aprovat definitivament per silenci administratiu positiu.
8. La notificació de l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris s'ha d'efectuar en el termini d'un mes des de la presentació de la documentació completa; altrament, s'entén que és aprovat per silenci administratiu. En el cas que s'hi observin deficiències, s'atorga un termini de quinze dies per esmenar-les i, mentrestant, queda interromput el termini per adoptar i notificar l'aprovació, que s'ha de fer en el termini d'un mes d'haver estat esmenades.

Article 92 Tipus de resolucions definitives sobre el planejament urbanístic

1. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura del planejament urbanístic pot adoptar la resolució que escaigui d'entre les següents:
 - a) L'aprovació pura i simple del planejament, o bé amb prescripcions de caràcter puntual que no exigeixin un nou tràmit d'informació pública.

b) La suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació del planejament, per raó de deficiències esmenables.

c) La denegació motivada de l'aprovació del planejament, per raó de vicis o defectes no esmenables.

d) El retorn de l'expedient, si no és complet o hi manca algun tràmit.

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

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

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

Article 93 Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors

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

a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.

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

c) S'acrediti l'ordenació detallada de tot el sector, mitjançant un avanç de planejament urbanístic derivat que abasti tot el sector i que es desenvolupi en subsectors, a fi de garantir el que estableix l'apartat b d'aquest article. No obstant això, els plans urbanístics

derivats poden ajustar l'ordenació detallada de l'avanç del planejament urbanístic derivat de la totalitat del sector.

SECCIÓ QUARTA

Vigència i revisió del planejament urbanístic

Article 94 Vigència indefinida del planejament urbanístic

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

Article 95 Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal

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

2. La Comissió de Territori de Catalunya, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar motivadament, havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.

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

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

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

Article 96 Modificació de les figures del planejament urbanístic

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

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme

municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

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

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

No estan compreses en aquests supòsits les modificacions del planejament urbanístic que adequen l'ordenació per reconèixer l'edificabilitat i els usos d'edificis existents legalment construïts, prèviament en situació de disconformitat o fora d'ordenació, mantenint la densitat de l'ús residencial i la intensitat dels usos existents i acreditant que es compleixen en tot cas les reserves mínimes definides a l'art. 58.1.f.

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

e) En el cas de modificacions dels plans i programes a què fan referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent la competència per a aprovar-les definitivament, llevat que l'àmbit territorial de la modificació afecti més d'una comissió territorial d'urbanisme o que la modificació comporti una alteració dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

Article 97 Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

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

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

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament

anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

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

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

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

Article 98 Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

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

2. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.

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

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

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

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

7. Quan la modificació de la figura de planejament a la que es refereix l'apartat 1 tingui per objecte la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública, prèvia declaració d'interès general a l'efecte, no serà exigible el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls destinats a equipaments esportius.

Article 99 Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 100 Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima

per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

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 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. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

2 bis. En sòl urbà consolidat, 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 de conformitat amb l'article 57.7 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 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) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge.

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

qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

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

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

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

c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:

1r. 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 situi el major aprofitament urbanístic.

2n. 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.

SECCIÓ CINQUENA

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

Article 101 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

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

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

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

Article 102 Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

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

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

- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
 - c) Els compromisos que s'adquireixen.
 - d) Les garanties de compliment de les obligacions contraetes.
2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.
3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:
- a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.
 - b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.
4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

CAPÍTOL III

Efectes de l'aprovació de les figures del planejament urbanístic

SECCIÓ PRIMERA

Publicitat, executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic

Article 103 Publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística

1. Els instruments de planejament i de gestió urbanística són públics. Tothom pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i obtenir-ne còpies a l'ajuntament corresponent o al Registre urbanístic de Catalunya.
2. El Registre urbanístic de Catalunya garanteix la publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística en vigor mitjançant la consulta pública presencial i telemàtica, en format interoperable, dels instruments que hi són dipositats.
3. La publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics adoptats per l'Administració de la Generalitat ha d'incloure un enllaç al Registre urbanístic de Catalunya que permeti fer la consulta telemàtica del contingut dels documents que conformen el pla, per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de planejament urbanístic.
- 3 bis. Els ajuntaments, en el termini de dos mesos a comptar de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de llurs modificacions, han d'enviar una còpia completa

- de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, que ha d'incloure la tramesa de la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya per a permetre la consulta telemàtica, en format interoperable, del contingut dels documents que el conformen per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de gestió urbanística corresponents, tot garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, s'han d'establir les dades genèriques i específiques que els ajuntaments han d'enviar al Registre; el format i el protocol d'enviament de les dades i dels documents associats als expedients de planejament i de gestió urbanística, i la data en què ha d'ésser operatiu el sistema de funcionament que estableix aquest apartat.
4. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament que pertorqui, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Els titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta establert per l'article 75.
 5. La publicitat relativa a una urbanització d'iniciativa privada ha d'explicitar la data d'aprovació definitiva del pla corresponent i l'òrgan administratiu que l'ha disposada, i no pot contenir cap indicació contradictòria amb el contingut del dit pla.

Article 104 Publicitat i obligacions dels convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.
2. Les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials han de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics dels convenis urbanístics que subscriuen i n'han de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat. En els municipis de menys de cinc mil habitants que no disposen dels mitjans tècnics necessaris, l'accés telemàtic al contingut dels convenis urbanístics es pot fer mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.
3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.
4. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones

proprietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

Article 105 Certificats de règim urbanístic

1. Tothom pot demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic o, en general, a les determinacions urbanístiques aplicables a una o unes finques concretes, a l'ajuntament competent, que ha de notificar els certificats en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.
2. El certificat de règim urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes inesmables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, d'acord amb el contingut d'aquest. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa de llicències regulada per l'article 73.1.
3. Els certificats de règim urbanístic, en cas que es refereixin a finques que no siguin susceptibles d'obtenir llicència directament, i també els informes a què fa referència l'article 75 tenen una vigència de sis mesos, i l'alteració, dins d'aquest termini, de les determinacions i previsions que es facin constar en aquests documents, pot donar dret a les persones titulars del dret d'iniciativa a la indemnització de les despeses en què hagin incorregut per l'elaboració dels projectes que esdevinguin inútils.

Article 106 Executivitat i obligatorietat del planejament urbanístic

1. Les diverses figures del planejament urbanístic l'aprovació definitiva de les quals correspon a l'Administració de la Generalitat són executives a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents. Pel que fa al planejament urbanístic l'aprovació definitiva del qual correspongui als municipis, és aplicable el que estableixi la legislació de règim local.
2. Els i les particulars i l'Administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquesta Llei i en els instruments de planejament i de gestió que en derivin.
3. La constitució de la garantia a què fa referència l'article 107.3 és condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada. El termini per a acreditar la constitució de la garantia davant l'administració urbanística que pertoca és d'un any. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi acreditat, l'administració ha de requerir a les persones obligades que compleixin llur obligació i els ha d'advertir que, si no ho fan en el termini concedit amb aquesta finalitat, la tramitació del pla resta sense cap efecte, d'acord amb el que s'estableixi per reglament.

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

Article 107 Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic

1. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.
2. Si un instrument del planejament urbanístic és aprovat per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el diari o butlletí oficial corresponent i, si escau, ha de fer les notificacions que corresponguin.
3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.
4. Per a la publicació de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, en els supòsits a què fa referència l'article 89.8, és requisit previ que s'hagi aprovat definitivament el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector.
5. El lliurament a la comissió territorial d'urbanisme corresponent de la documentació a què fa referència l'article 88 és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats adoptat per les administracions locals competents.

SECCIÓ SEGONA

Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents

Article 108 Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

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

4. Les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:

a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.

b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

c) En tots els casos, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.

d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

4 bis. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars. Amb relació a les construccions i instal·lacions fora d'ordenació, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

4 ter. 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'apartat 4.

5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir 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. 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 declar

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. 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. 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.

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

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

SECCIÓ TERCERA

Legitimació d'expropiacions per raons urbanístiques

Article 109 Legitimació de les expropiacions

1. L'aprovació d'un pla urbanístic, d'un polígon d'actuació urbanística, d'un projecte d'urbanització, d'un projecte d'actuació específica d'acord amb l'article 48 bis, o d'un projecte de delimitació de sòl per al patrimoni públic, d'acord amb l'article 161, implica la declaració d'utilitat pública de la finalitat a la qual es destinen els béns afectats, així com la necessitat d'ocupar els béns o adquirir els drets indispensables per a la finalitat de l'expropiació. L'expropiació ha d'abastar totes les superfícies i les instal·lacions necessàries per garantir el ple valor, el rendiment i la funcionalitat dels béns que en són objecte.

2. Les persones físiques o jurídiques subrogades en les facultats dels organismes competents per a l'execució de plans urbanístics determinats o de les obres corresponents poden ésser beneficiàries de les expropiacions que en derivin.

3. Els terrenys de qualsevol classe que s'expropiïn per raons urbanístiques han d'ésser destinats a les finalitats determinades pel planejament urbanístic, i hauran d'ésser revertits en els supòsits que estableixi la legislació aplicable.

4. El cost de les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

5. El preu just d'una expropiació duta a terme per raons urbanístiques pot ésser constituït, si hi ha acord entre les parts, per una finca futura, que l'administració expropiadora o bé la persona

beneficiària de l'expropiació haurà de transmetre a la persona expropiada.

6. Les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat, en els termes que estableix la legislació hipotecària.

7. Les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de real·lotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.

Article 110 Supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques

1. L'expropiació forçosa per raons urbanístiques es pot aplicar en els supòsits següents:

a) Com a sistema d'actuació per a l'execució del planejament urbanístic en el marc d'un polígon d'actuació urbanística o d'un sector de planejament urbanístic derivat, d'acord amb el que estableixen els articles 152 a 155.

b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic, d'acord amb el que estableixen els articles 34.8 i 113, inclosos els sistemes urbanístics d'equipament comunitari de serveis tècnics emparats en un projecte d'actuació específica de conformitat amb l'article 48 bis.

c) Per a l'adquisició de terrenys compresos en àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatge de protecció pública, si ho determina el planejament.

d) Per raó de la manca de participació dels propietaris o propietàries en el sistema de reparcel·lació, segons el que estableix el capítol III del títol quart, que en regula les modalitats.

e) Per raó de l'incompliment de la funció social de la propietat, en els supòsits següents:

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

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

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

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

Cinquè. Que s'incompleixin els deures que comporten les diverses modalitats del sistema de reparcel·lació. Sisè. Que s'incompleixin els deures o les condicions imposats als propietaris o propietàries en el supòsit d'alliberament de béns de l'expropiació regulat per l'article 111.

2. Pel que fa al supòsit primer de l'apartat 1.e, s'ha de deduir del preu just el cost de reposició, si s'escau, i s'ha d'incorporar el bé expropiat al patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

3. Per a l'exercici de la potestat expropiatòria a què es refereixen els supòsits segon, tercer, quart, cinquè i sisè de l'apartat 1.e, cal haver-ne fet el requeriment a les persones propietàries, amb advertiment exprés dels efectes expropiatoris.

4. L'exercici de la potestat expropiatòria en el supòsit tercer de l'apartat 1.e correspon, en primer terme, a l'administració actuant. Si aquesta administració no actua, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques pot exercir la potestat expropiatòria, després d'haver fet el requeriment a l'administració actuant perquè exerceixi la dita potestat en el termini d'un mes. La tramitació de l'expropiació forçosa en aquest supòsit s'ha d'ajustar al que disposa l'article 112.

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

1. L'administració actuant en una expropiació duta a terme per raons urbanístiques pot acordar l'alliberament justificat de determinats béns, sempre que no estiguin reservats per a dotacions urbanístiques públiques i que quedi garantida l'efectiva execució del planejament urbanístic.

2. L'acord d'alliberament a què es refereix l'apartat 1 ha d'ésser publicat, i ha d'imposar les condicions que siguin necessàries per vincular les persones propietàries alliberades a l'execució urbanística, de manera que es garanteixi el compliment dels deures urbanístics exigibles.

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

Si no s'utilitza l'expropiació com a sistema d'actuació per polígons d'actuació urbanística complets, es pot aplicar com a actuació aïllada l'expropiació forçosa, per a l'execució de sistemes urbanístics o d'algun dels elements que els integren, tramitada d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa, sens perjudici de l'aplicabilitat del procediment establert per l'article 113. L'organisme expropiador ha d'aprovar, en tot cas, la relació de persones propietàries i de béns i drets afectats.

Article 113 Procediment de taxació conjunta

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

a) El projecte d'expropiació, un cop feta l'aprovació inicial per l'administració amb competència expropiatòria, ha d'ésser posat a informació pública, per un termini d'un mes, perquè les persones interessades, a les quals se les ha de notificar els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.

b) L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació correspon a la mateixa administració que sigui competent per a l'aprovació inicial. Si l'exercici de la potestat expropiatòria correspon a l'Administració de la Generalitat, un cop aprovat inicialment el projecte pel

Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent.

c) La resolució del projecte d'expropiació ha d'ésser notificada individualment per l'administració actuant a les persones titulars de béns i drets afectats. La notificació ha d'advertir les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en què s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit llur disconformitat amb la valoració aprovada, l'administració ha de transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè en fixi l'apreuament.

d) Si el projecte de taxació conjunta es formula simultàniament amb un instrument de planejament urbanístic derivat o amb el projecte de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, s'ha d'aplicar a cada projecte la tramitació que li correspongui.

e) L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just. L'aprovació del document que incorpora l'acord a què es refereix l'article 109.5 també habilita per procedir a ocupar les finques.

Article 114 Iniciació d'un expedient expropiatori per ministeri de la llei

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

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

la persona expropiada des del moment en què hagi transcorregut el termini esmentat i fins que s'hagi pagat.

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

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

a) Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat.

b) Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable delimitat, si es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de llur naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació esmentades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.

c) Els terrenys sobre els quals s'ha obtingut l'autorització per a l'ús o l'obra provisionals, d'acord amb l'article 53.

d) Els terrenys on hi hagi construccions o instal·lacions en ús o susceptibles d'ésser utilitzades, sia per a ús propi o per a obtenir-ne un rendiment econòmic.

e) Els terrenys reservats per a sistemes generals que han d'ésser executats mitjançant el projecte sectorial pertinent.

5. El còmput dels terminis per a advertir l'administració que pertorqui, per a presentar el full d'apreuament corresponent i per a adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just establerts pels apartats 1 i 2 resta suspès si els òrgans competents per a l'aprovació inicial d'una figura de planejament urbanístic adopten l'acord pertinent de conformitat amb els articles 73 i 74. En els àmbits afectats per aquest acord, la suspensió també comporta la dels procediments d'apreuament instats davant el Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la condició segona de l'apartat 2. El còmput dels terminis i la tramitació dels expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats es reprenen si transcorre el termini de suspensió acordat sense que s'hagi produït la publicació a efectes de l'executivitat de la figura de planejament urbanístic tramitada. Si la publicació es fa abans que el Jurat d'Expropiació de Catalunya fixi el preu just dels béns i la nova figura de planejament no en determina l'expropiació, els expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats resten sense objecte. En aquest cas, la resolució que posi fi al procediment corresponent ha de manifestar aquestes circumstàncies i ordenar l'arxivament de les actuacions, sense que es produeixi l'expropiació dels béns.

CAPÍTOL IV

Valoracions i supòsits indemnitzatoris

Article 115 Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

1. La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl.

2. Els supòsits d'indemnització per raons urbanístiques es regulen per la legislació que els sigui aplicable i per aquesta Llei.

3. A l'efecte de les indemnitzacions que estableix la legislació aplicable en el cas de modificacions o revisions del planejament urbanístic que impedeixin o alterin la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística, cal que els terrenys comptin amb planejament derivat en vigor, quan aquest és necessari, i, en tot cas, amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, quan sigui aplicable aquest sistema d'actuació. El termini per a desenvolupar, executar i patrimonialitzar els drets urbanístics es computa, en tot cas, des de l'entrada en vigor del planejament urbanístic general o derivat que correspongui. Si no s'han establert expressament terminis d'execució o aquests no estan vinculats a l'aprovació definitiva i entrada en vigor del planejament, a efectes indemnitzatoris, les modificacions i revisions no tenen caràcter anticipat si han transcorregut tres anys des de l'entrada en vigor del planejament que prevegi el desenvolupament o des que s'hagi establert la corresponent ordenació detallada, sempre que la demora no sigui imputable a l'Administració.

4. Els terminis d'execució són, en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, els establerts pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística, i, en el cas de sectors subjectes a un pla derivat, els que determina aquest pla.

5. Els terminis d'execució a què es refereix l'apartat 4 comprenen els terminis d'urbanització i també els d'edificació, si el planejament els estableix expressament. En tot cas, l'incompliment del termini d'urbanització no interromp el còmput del termini d'edificació.

6. El reconeixement per un instrument de planejament urbanístic d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de limitació o vinculació singular.

7. En els supòsits regulats per l'article 73, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes i, si s'escau, es podrà sol·licitar el reintegrament de les taxes municipals, si els projectes esdevenen ineficaços, en tot o en part, com a conseqüència de les noves determinacions que pugui contenir el planejament urbanístic que s'aprovi definitivament.

TÍTOL QUART

De la gestió urbanística

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 116 Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés,

sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i, d'acord amb el que estableix l'article 42.1, dels deures de rehabilitació.

2. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.

3. L'execució dels sistemes urbanístics previstos en el pla d'ordenació urbanística municipal es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic de desenvolupament. En el cas de sistemes urbanístics establerts mitjançant un pla especial urbanístic autònom, aquest instrument és suficient per a procedir a l'execució urbanística.

4. En sòl urbà, és suficient, per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest en conté l'ordenació detallada; si no és així, cal haver aprovat un pla de millora urbana.

5. L'Administració de la Generalitat, els ens locals i les entitats urbanístiques especials, en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, participen en el procés d'execució dels plans urbanístics; les persones particulars hi participen sota les diverses modalitats regulades per aquesta Llei. El dret d'iniciativa de les persones particulars no propietàries en l'execució del planejament s'exerceix en els casos que l'administració actuant opta, en el sistema d'expropiació o en les modalitats de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària del sistema de reparcel·lació, per gestionar indirectament aquesta execució.

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

Article 117 Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

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

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

Article 118 Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors

de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 118 bis Infraestructures comunes a diversos polígons d'actuació urbanística

1. En el cas que l'execució de diverses actuacions urbanístiques de gestió integrada requereixi l'execució prèvia o simultània i íntegra d'una infraestructura comuna a totes aquestes actuacions, el planejament urbanístic general pot afectar els polígons d'actuació respectius per tal de garantir-ne l'execució i repartir el cost d'execució entre els polígons, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent, si s'escau. Amb aquesta finalitat, el planejament urbanístic general ha de determinar la quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada polígon afectat en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cada actuació urbanística. Es poden afectar diversos polígons d'actuació urbanística a l'execució d'una infraestructura comuna en els supòsits següents:

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

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

2. Correspon de formular el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna:

a) En el supòsit a què fa referència l'apartat 1.a, a l'Administració actuant o a les entitats urbanístiques col·laboradores que s'hagin constituït per a dur a terme la gestió integrada de les actuacions urbanístiques corresponents. En aquest supòsit, els terrenys destinats a l'execució de la infraestructura s'obtenen per l'aportació dels propietaris a la reparcel·lació o, si no s'ha iniciat la gestió integrada de l'actuació urbanística corresponent, per l'ocupació directa o l'expropiació.

b) En el supòsit a què fa referència l'apartat 1.b, a l'Administració pública o entitat privada que esdevingui titular de la infraestructura. En aquest supòsit, els terrenys destinats a l'execució de la infraestructura s'obtenen per l'expropiació.

3. Correspon a l'Administració o entitat que formuli el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna d'executar-les a càrrec dels propietaris.

4. L'Administració actuant pot exigir el pagament de bestretes, exigibles per la via de constreyniment en cas d'impagament, als propietaris dels terrenys inclosos en els polígons afectats per l'execució d'una infraestructura comuna.

5. El cost d'execució d'una infraestructura comuna s'ha de fer repercutir en els projectes de reparcel·lació de cada polígon afectat com a despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris 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 reparcel·lació corresponents a les actuacions urbanístiques que iniciïn la gestió integrada amb posterioritat a l'execució de la infraestructura. Per acord entre l'entitat urbanística col·laboradora corresponent i l'Administració o entitat que hagi executat la infraestructura es pot fer el pagament de la quota que pertorqui mitjançant l'adjudicació de solars resultants de la reparcel·lació dins del polígon afectat.

Article 119 Tramitació dels instruments de gestió urbanística

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

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

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

c) Els projectes de reparcel·lació.

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

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

- a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.
- e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.
- f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.
- g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

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

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

Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

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

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment. En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

CAPÍTOL II

Sistemes d'actuació urbanística

Article 121 Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

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

Article 122 Obligació de pagament de les despeses d'urbanització i mesures en cas d'incompliment

1. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2.
2. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques de les persones propietàries no adherides a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació es fa a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris o concessionàries de la gestió urbanística integrada.
3. En el sistema d'actuació per reparcel·lació, l'administració actuant o l'entitat urbanística col·laboradora que estigui definitivament constituïda poden:
 - a) Exigir a les persones propietàries afectades pagaments a la bestreta de les quotes que els pertocin de les despeses d'urbanització. Si l'actuació s'executa per fases, es poden exigir pagaments a la bestreta específics als propietaris afectats per la fase que s'executi. En el cas d'actuació per reparcel·lació en

supòsits de compensació, cal que l'entitat urbanística col·laboradora estigui definitivament constituïda.

- b) Ajornar o fraccionar, a sol·licitud de la persona propietària afectada, els pagaments exigits en concepte de despeses d'urbanització, en les condicions i els terminis i amb les garanties que consideri exigibles. En cap cas no es poden aplicar tipus d'interès als pagaments ajornats o fraccionats superiors al tipus d'interès legal del diner vigent en cada exercici de l'ajornament.
4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser persones beneficiàries de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada, la junta de compensació o, en la modalitat de compensació per concertació, l'entitat urbanística col·laboradora corresponent.
5. En el sistema d'actuació per reparcel·lació, si les persones propietàries afectades incompleixen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització corresponents, incloses les de conservació de les obres d'urbanització que escaiguin, l'administració urbanística competent pot ordenar l'execució forçosa de les obligacions incomplertes per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni de les persones deutores. L'exigibilitat del cobrament de les despeses d'urbanització prescriu al cap de tres anys de l'aprovació del compte de liquidació definitiu de la reparcel·lació.

Article 123 Entitats urbanístiques col·laboradores

1. Són entitats urbanístiques col·laboradores les juntes de compensació, les associacions administratives de cooperació, les juntes de conservació, i les previstes en l'article 138.4. Totes aquestes entitats es constitueixen mitjançant document públic i adquireixen personalitat jurídica en fer-ne la inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme.
2. Els acords dels òrgans de les entitats urbanístiques col·laboradores relatius a matèries de caràcter administratiu són susceptibles de recurs administratiu davant l'ajuntament respectiu.
3. Les entitats urbanístiques col·laboradores es poden constituir d'una manera provisional, per la durada que estableixi el document públic de constitució, que pot arribar a ésser de tres anys, amb la finalitat de formular la documentació i instar a fer les tramitacions necessàries per a facilitar-ne i agilitar-ne la constitució definitiva.
4. Un cop constituïda una junta de compensació o l'entitat urbanística col·laboradora corresponent en la modalitat de compensació per concertació, aquesta pot sotmetre a l'ajuntament corresponent el repartiment entre les persones propietàries, en proporció a la superfície de cada propietat, de les despeses previstes per a la formulació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. La tramitació de la proposta s'ha d'ajustar als tràmits establerts per l'article 119. Totes les persones propietàries tenen

l'obligació de pagar les quotes liquidades en el termini que sigui establert, d'acord amb el principi de proporcionalitat, i es pot aplicar, si se n'escau l'incompliment, la via de constrenyiment.

CAPÍTOL III

Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació

SECCIÓ PRIMERA

Reparcel·lació

Article 124 Objecte de la reparcel·lació

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

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen:

a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:

1r. A les persones propietàries en proporció a llurs drets respectius.

2n. A l'administració actuant, les que li corresponguin per raó de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.

3r. A l'administració actuant o a l'entitat urbanística col·laboradora, segons si la modalitat de la reparcel·lació és o no per cooperació, les que el projecte de reparcel·lació reservi per a pagar les despeses d'urbanització, per a destinar-hi el producte obtingut per la venda a tercers de les parcel·les adjudicades, o a l'empresa que executi les obres d'urbanització en concepte de pagament en espècie, total o parcial.

b) Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

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

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

Article 125 Inici de l'expedient de reparcel·lació

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

2. A partir de l'inici de l'expedient de reparcel·lació, i mentre no s'iniciïn els tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els terrenys afectats se subjecten al règim d'usos i obres provisionals. Pel que fa a les edificacions existents implantades legalment, a més de les obres d'intervenció relatives a la demolició d'edificis que no estiguin protegits per llurs valors o característiques específiques, s'hi poden executar les obres d'intervenció següents:

a) Si l'actuació urbanística no en requereix l'enderrocament, les obres d'intervenció que calguin 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) Si l'actuació urbanística en requereix o en pot requerir l'enderrocament, les obres d'intervenció emparades en el règim d'usos i obres provisionals i de fora d'ordenació.

3. L'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat.

Article 126 Criteris dels projectes de reparcel·lació

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

Article 127 Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació

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

a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària dels sòls de cessió obligatòria o, en el supòsit del segon punt de l'article 124.2.b, la transferència del sòl destinat a sistema urbanístic al municipi en què s'actua a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

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

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

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

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

Article 128 Certificació dels projectes de reparcel·lació

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

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

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

Article 129 Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

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

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

legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

SECCIÓ SEGONA

Modalitat de compensació bàsica

Article 130 Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un o una representant de l'administració actuant.

Article 131 Alliberament d'obligacions

1. Si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les

obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.

2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions contretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.

3. La dissolució d'una junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, es pot acordar si:

a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.

b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

c) S'ha pagat el preu just, un cop sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.

4. El que estableixen els apartats 1, 2 i 3, pel que fa al lliurament de les obres d'urbanització, s'entén sens perjudici del silenci administratiu positiu que s'hagi produït en la tramitació de la recepció.

5. En el supòsit regulat per aquest article, si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.

6. En cas que la part promotora o els propietaris o propietàries inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

Article 132 Potestats de les juntes de compensació sobre les finques

1. En la modalitat de compensació bàsica, la incorporació dels propietaris o propietàries a la junta de compensació no pressuposa, llevat que els estatuts ho disposin altrament, la transmissió a la junta dels immobles que siguin afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys queden directament afectats al compliment de les obligacions inherents a aquesta modalitat. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

2. En la modalitat de compensació bàsica, les juntes de compensació actuen com a fiduciàries, amb ple poder dispositiu sobre les finques que pertanyen a les persones propietàries

adherides a la junta, sense cap més limitació que les que siguin establertes pels estatuts.

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

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

Article 134 Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

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

modalitat de compensació bàsica no exclou la possibilitat, fins que la junta de compensació no hagi formulat el projecte de reparcel·lació, de concertar amb l'ajuntament corresponent la gestió urbanística integrada, d'acord amb el que disposa la secció tercera.

SECCIÓ TERCERA

Modalitat de compensació per concertació

Article 135 Iniciativa

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

Article 136 Formalització i publicitat de la iniciativa

1. La iniciativa a què fa referència l'article 135.2 s'ha de formalitzar per escrit davant l'administració actuant i ha d'incorporar un projecte de bases.
2. El projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 ha d'especificar els documents que han de redactar les persones propietàries que han de dur a terme l'execució urbanística, els criteris de reparcel·lació, les obres que s'han d'executar, el termini d'execució de les obres, les facultats de vigilància que corresponen a l'Administració, els factors que han de determinar la fixació dels preus de venda dels solars resultants, els deures de conservació i manteniment, les penalitzacions per incompliment, els supòsits de resolució i de caducitat, les garanties i els compromisos necessaris per executar el pla i les altres circumstàncies exigibles per reglament. El projecte de bases ha d'incloure expressament com a causa d'extinció de la concertació el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.
3. Les condicions del projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 han d'afavorir els aspectes que contribueixin a l'abaratiment del sòl urbanitzat resultant.
4. El projecte de bases a què fa referència l'apartat 1 ha de contenir els avanços que calguin dels documents especificats per l'article 138.1, i també un avanç del pressupost d'execució de les obres

d'urbanització i de la repercussió de llur cost en el valor dels terrenys edificables.

5. La iniciativa a què fa referència l'article 135.2 ha d'ésser sotmesa a informació pública, juntament amb el projecte de bases, per un termini mínim d'un mes, i simultàniament s'ha de concedir audiència a les persones propietàries mitjançant notificació personal, amb l'advertiment de les especificitats de la modalitat de compensació per concertació i, si escau, dels efectes expropiatoris que pot comportar. Dins aquest termini, les persones propietàries es poden comprometre, amb les garanties que siguin exigides per reglament, a participar en l'execució del planejament i, en el cas que les bases no prevegin expressament l'aplicació del que estableix l'article 122.2, poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització amb terrenys.

Article 137 Concertació de la gestió urbanística integrada

1. Un cop finit el termini d'informació pública regulat per l'article 136 sense que s'hagin presentat altres iniciatives en competència, l'administració actuant, en el termini d'un mes, s'ha de pronunciar sobre la iniciativa presentada i sobre les bases que aquesta incorpora.

2. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, les bases poden ésser objecte d'aprovació, de denegació o, quan l'administració actuant consideri necessari afegir-hi prescripcions per garantir la millor execució del planejament, de suspensió de l'aprovació. En aquest darrer cas, els propietaris o propietàries que han presentat la iniciativa tenen un termini de dos mesos per presentar les bases corregides. En cas contrari, s'entén que desisteixen de la iniciativa.

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

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

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

Article 138 Obligacions de les persones propietàries que tenen a llur càrrec l'execució del polígon d'actuació urbanística

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

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

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

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

SECCIÓ QUARTA

Modalitat de cooperació

Article 139 Concepte

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

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

Article 140 Iniciativa del projecte de reparcel·lació

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

- Els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.
- L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.
- L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.

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

Article 141 Possibilitat de concessió de la gestió urbanística integrada

1. La modalitat de cooperació es pot desenvolupar mitjançant la concessió de l'execució urbanística integrada. A aquest efecte, l'administració actuant ha de sotmetre a informació pública els trets bàsics d'aquesta modalitat, per un termini d'un mes, amb notificació individual a les persones propietàries afectades, i hi ha d'incorporar el projecte de les bases que han de regir la contractació. En aquest termini, les persones propietàries poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys.
2. El projecte de bases a què es refereix l'apartat 1 ha d'especificar tots els aspectes que estableix l'article 136.2, inclosa la referència expressa, en aquest cas com a causa d'extinció de la concessió, al fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a
3. Si no s'aplica el que estableix l'article 122.2, la persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 té la condició de beneficiària de l'expropiació de les finques dels propietaris o propietàries que dins el termini d'informació pública no expressin i garanteixin, d'acord amb el que sigui establert per reglament, llur compromís de participar en l'execució i les dels que incompleixin ulteriorment llurs obligacions de pagament de les quotes d'urbanització.
4. La persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 ha de formular el projecte de taxació conjunta, si s'escau, i el projecte de reparcel·lació. La concessió pot incloure també l'obligació de formular la figura de planejament derivat que calgui i el projecte d'urbanització.
5. Correspon a la persona concessionària de l'execució urbanística integrada a què es refereix l'apartat 1 l'execució de les obres d'urbanització.

SECCIÓ CINQUENA

Sectors d'urbanització prioritària

Article 142 Concepte i iniciativa

1. S'entén per sectors d'urbanització prioritària els àmbits de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat per a qualsevol ús que són objecte de la declaració corresponent per l'administració competent. L'actuació urbanitzadora immediata en aquests sectors es justifica o bé per la concurrència de circumstàncies especials de caràcter urbanístic o demogràfic, de necessitat de desenvolupament dels sistemes urbans o de necessitat d'obtenció immediata de sòl urbanitzat, o bé, si escau, d'acord amb el planejament territorial.
2. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha d'ésser acordada per les comissions territorials d'urbanisme, a proposta de les corporacions municipals interessades o, amb l'informe favorable de l'ajuntament corresponent, de la Direcció General d'Urbanisme.

Els ajuntaments que tinguin un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal també poden acordar la declaració de sector d'urbanització prioritària, d'acord amb el que disposi el planejament general, amb l'informe previ de la Direcció General d'Urbanisme.

3. La declaració de sector d'urbanització prioritària ha de determinar l'administració actuant que ha de formular els projectes pertinents, tramitar i aprovar els instruments de gestió, percebre les cessions de terrenys amb aprofitament, tramitar i aprovar els expedients d'expropiació i d'alienació forçosa en cas d'incompliment d'obligacions, i aplicar, si escau, la via de constrenyiment.
4. Les propostes de declaració de sector d'urbanització prioritària han d'ésser posades a informació pública per un termini d'un mes.

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

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

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

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

Article 145 Sistema d'actuació urbanística i àmbit de referència

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

Article 146 Mesures en cas d'incompliment

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

Article 147 Pagament del cost de les obres a la bestreta i mitjançant solars

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

Article 148 Terminis d'execució de l'obra d'urbanització bàsica

La declaració de sector d'urbanització prioritària pot modificar, si cal, les etapes d'execució establertes pel planejament preexistent, i

ha d'establir en tot cas el termini per executar les obres d'urbanització bàsiques. L'administració competent per aprovar la declaració pot acordar de prorrogar aquest termini.

Article 149 Terminis d'edificació

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

Article 150 Declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o d'edificar

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

Article 151 Efectes de la declaració d'incompliment

1. La declaració d'incompliment dels deures de les persones propietàries regulada per l'article 150 comporta l'aplicabilitat de la via de constrenyiment i legitima l'administració per expropiar els terrenys segons el valor que sigui determinat en virtut de l'article 146.2.
2. Si en el termini de dos mesos des de la declaració d'incompliment a què es refereix l'apartat 1 l'administració no ha optat per l'expropiació, ha d'iniciar els tràmits per a l'adjudicació dels terrenys mitjançant alienació forçosa, de conformitat amb la valoració esmentada en el dit apartat 1. L'alienació s'ha de fer per subhasta o concurs públic i es pot convocar amb caràcter restringit entre les persones propietàries afectades i les empreses urbanitzadores que operin en el mateix sector d'urbanització que estiguin al corrent de llurs obligacions urbanístiques.

3. La persona adjudicatària de la licitació pública a què es refereix l'apartat 2 ha d'abonar les despeses d'urbanització i ha d'iniciar les obres d'edificació dins els sis mesos següents a l'adjudicació definitiva dels terrenys. En cas d'incompliment d'aquestes obligacions, l'administració competent ha d'acordar l'expropiació de la finca de què es tracti.

4. L'administració actuant en un sector d'urbanització prioritària té la condició de beneficiària de les expropiacions acordades en virtut d'aquest article.

CAPÍTOL IV

Sistema d'actuació urbanística per expropiació

Article 152 Àmbit d'expropiació

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

2. El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació.

Article 153 Efectes del sistema d'expropiació sobre els béns de domini públic

1. Si un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema d'expropiació inclou béns de domini públic als quals correspongui, segons el planejament, una destinació diferent a la que va motivar-ne l'afectació o l'adscripció a l'ús general o als serveis públics, la tramitació de la mutació demanial o de la desafectació ha de seguir el procediment determinat per la legislació que regula el patrimoni de l'Estat, el de la Generalitat o el dels ens locals, segons a qui correspongui la titularitat del bé.

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

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

Article 154 Prohibició de construir en polígons d'actuació urbanística subjectes al sistema d'expropiació

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

Article 155 Formes de gestió per expropiació

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

- a) La gestió indiferenciada.
- b) La gestió per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament.
- c) L'encàrrec de la gestió, mitjançant un conveni de col·laboració administrativa, a una altra administració pública territorial o a una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre d'una altra administració pública territorial.
- d) L'atribució a concessionaris, mitjançant un concurs les bases del qual en fixin els drets i les obligacions. En les bases s'ha de fer constar expressament com a causa d'extinció de la concessió el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

CAPÍTOL V

Ocupació directa

Article 156 Definició, tramitació i efectes

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

2. Per tramitar l'ocupació directa cal:

- a) Justificar-ne la necessitat.
- b) Observar el principi de publicitat.
- c) Notificar-ho individualment a les persones afectades.
- d) Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

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

4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació

urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions.

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

TÍTOL CINQUÈ

Dels instruments de la política de sòl i d'habitatge

CAPÍTOL I

Actuacions estratègiques d'interès supramunicipal

Article 157 Àrees residencials estratègiques

1. Són àrees residencials estratègiques les actuacions d'interès supramunicipal que compleixen els requisits que estableix l'apartat 2, i que són promogudes per l'Administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores urbanístics que comporten l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades, i, si s'escau, la modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes pel planejament vigent.

2. Les àrees residencials estratègiques han de complir els requisits següents:

a) Cada àrea residencial estratègica ha de constituir sia un sector de sòl urbanitzable delimitat, la classificació del qual s'estableix per mitjà del pla director urbanístic que n'efectua la delimitació, en el cas que no tingui aquesta classificació d'acord amb el planejament general municipal vigent, sia un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat establert pel planejament general municipal vigent. La transformació urbanística del sector es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del pla director urbanístic, tramitat d'acord amb el que disposen els articles 76.1 i 83, el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i pot concretar el traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

b) Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials parcials o els plans directores territorials o urbanístics que siguin aplicables; han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin els esmentats plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua.

c) L'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques ha de preveure:

Primer. Una densitat mitjana mínima del sector de 50 habitatges/ha.

Segon. La qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació. En tot cas s'ha de donar compliment als requeriments que estableix l'article 57.3 pel que fa als percentatges mínims de sostre a destinar a les diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

Tercer. Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments, amb compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides per l'article 65, i un adequat dimensionament dels serveis per fer front als requeriments generats per la nova població dins de la pròpia actuació. També ha de determinar l'assumpció per part de l'administració actuant del cost de construcció dels equipaments previstos, la qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.

Quart. Les mesures necessàries per garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb una especial atenció a la utilització d'energies renovables.

3. La condició d'administració actuant correspon a l'Institut Català del Sòl i a l'ajuntament corresponent en els termes que especifiqui el conveni urbanístic que s'ha de formalitzar. D'acord amb aquest conveni, la participació de l'ajuntament pot ésser assumida, si així ho determina l'ajuntament mateix, per una entitat pública empresarial local o per un organisme autònom local, sempre que compleixin les condicions d'entitat urbanística especial d'acord amb el que estableix l'article 22. Si el conveni no se signa en el termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor del pla director o en el termini que aquest estableixi, l'administració actuant, si així ho determina la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, és l'Institut Català del Sòl **o l'ajuntament**.

4. Corresponen a l'administració actuant de les àrees residencials estratègiques els drets i les facultats que estableix l'article 23, inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització i dels projectes d'urbanització complementaris. En aquest darrer cas no és preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques si està incorporat en el planejament. Si és així, el projecte d'urbanització complementari és tramitat per l'administració actuant seguint el procediment que estableix l'article 119.2. Si les àrees residencials estratègiques es desenvolupen pel sistema de reparcel·lació en alguna de les modalitats de compensació, correspon a l'administració actuant la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'article 186, la qual obliga a acordar el canvi de sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema.

Article 157 bis Sectors d'interès supramunicipal

1. Els sectors d'interès supramunicipal són actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars que promou l'Administració de la Generalitat mitjançant l'elaboració de

plans directores urbanístics l'aprovació definitiva dels quals permet dur a terme directament la transformació urbanística del sòl.

2. Els sectors d'interès supramunicipal s'han de situar en els àmbits d'interès territorial definits pel planejament territorial, en coherència amb les seves normes, i han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de comunicacions. En el cas que l'actuació d'interès territorial no sigui prevista en el planejament territorial, és requisit previ per a la formulació i l'aprovació del pla director urbanístic corresponent l'acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme que reconegui l'interès territorial de l'actuació.

3. Corresponen a l'administració actuant dels sectors d'interès supramunicipal els drets i les facultats que estableix l'article 23 i els que, per a les àrees residencials estratègiques, estableix l'article 157.4.

4. Per a la formulació del pla, l'entitat o l'organisme determinat per la Comissió de Territori de Catalunya ha de convocar els departaments de l'Administració de la Generalitat i les corporacions locals afectats, i a l'Àrea Metropolitana de Barcelona quan el pla tingui afectació a un municipi metropolità, per a ponderar durant la redacció i tramitació del pla els interessos públics respectius que hi concorrin i facilitar l'impuls del procediment d'aprovació. Amb aquesta mateixa finalitat, pot convocar també els òrgans d'altres administracions afectades.

CAPÍTOL III

Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

SECCIÓ PRIMERA

Disposicions generals

Article 160 Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es regeixen pel que estableix aquesta Llei.
2. L'Administració de la Generalitat i els ajuntaments constitueixen els patrimonis de sòl i d'habitatge respectius.
3. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades per l'apartat 5, tant si n'és titular una administració territorial com si en són les entitats urbanístiques especials.
4. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge de la Generalitat es constitueix per mitjà de l'Institut Català del Sòl. Les administracions territorials que també tinguin competències urbanístiques poden constituir llur patrimoni mitjançant una entitat urbanística especial, si ho acorden així.
5. El patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:
 - a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
 - b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
 - c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.

d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

5. bis Per a dur a terme actuacions vinculades a les finalitats a què fa referència l'apartat 5, es poden lliurar els béns immobles que integren els patrimonis públics de sòl i d'habitatge com a contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes d'acord amb la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic. Es poden especificar per reglament les actuacions esmentades i els termes en què és possible retribuir els contractistes amb béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

6. L'administració i la disposició del patrimoni públic de sòl i d'habitatge s'han de vincular a l'assoliment de les finalitats determinades per l'apartat 5.

7. L'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destinació de les finques que integren un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i els efectes d'aquest accés, es regulen per la legislació registral aplicable.

SECCIÓ SEGONA

Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Article 163 Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.
2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal i pel programa d'actuació urbanística municipal com als mitjans econòmics de cada ajuntament.

Article 164 Patrimoni separat

1. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.
2. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5.
3. L'adscripció o l'aportació dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge a entitats urbanístiques especials no comporta cap alteració del règim establert per aquesta Llei.
4. Les administracions competents per gestionar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han d'inventariar separatament d'altres béns i drets patrimonials els que integrin aquest patrimoni. Entre altres dades necessàries per gestionar els béns i els drets del

patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, han de constar en aquest inventari les relatives a:

- a) La identificació precisa.
 - b) El títol i el preu d'adquisició.
 - c) La situació jurídica i urbanística.
 - d) L'ús a què es dediquen efectivament.
 - e) Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.
 - f) La seva vinculació, si escau, a les expresses finalitats que preveuen els articles 46.2 c i 46.4 en matèria d'habitatges de protecció pública.
5. L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
6. Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

SECCIÓ TERCERA

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

Article 165 Normativa aplicable a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei.

Article 166 Normes generals per a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.
2. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

Article 167 Cessió gratuïta i alienació onerosa per un preu inferior

1. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respectiu patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
2. L'òrgan competent per a acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'administració o l'entitat transmissora.

Article 168 Adjudicació directa

1. La cessió gratuïta i l'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es poden adjudicar directament a favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent.
2. L'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es pot adjudicar també directament:
 - a) Als propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per a obtenir-los mitjançant una permuta.
 - b) A favor de qualsevol persona, si després d'haver efectuat una licitació pública, aquesta resta deserta o bé és fallida per l'incompliment de les obligacions dels adjudicataris, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i que els adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

Article 169 Alienació onerosa de terrenys de l'Institut Català del Sòl

L'alienació onerosa de terrenys que siguin propietat de l'Institut Català del Sòl es pot adjudicar directament en els supòsits establerts per l'article 168 i la legislació en matèria d'habitatge i, en la resta de supòsits, es pot fer directament amb l'anunci previ de l'alienació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en el tauler d'anuncis de l'ajuntament del municipi a què pertanyin per a promoure la concurrència d'ofertes.

Article 170 Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres

limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

Article 171 Dret de superfície

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.

2. El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.

3. La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.

4. En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.

5. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes

procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.

CAPÍTOL IV

Mitjans per incrementar el patrimoni públic de sòl i habitatge

Article 172 Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge

1. Es poden delimitar, en qualsevol classe de sòl, àrees per adquirir béns i drets determinats que hi són compresos per tal d'integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a qualsevol de les finalitats que preveu l'article 160.5. En sòl urbà, entre altres finalitats, aquestes àrees poden comprendre terrenys destinats a l'ús d'habitatge amb la finalitat de construir-hi habitatges de protecció pública o de destinar els que hi siguin construïts a aquest règim de protecció, encara que el planejament urbanístic 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 urbanístic, ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició de béns i drets i establir:

a) El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret 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 iniciar el procediment d'expropiació, que no pot ser superior a sis 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 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 preveure en el planejament general.

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

5. La constitució del dret real de tanteig a què fa referència aquest article es pot inscriure en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació en la matèria.

Article 173 Dret legal de tanteig

1. L'Administració de la Generalitat té el dret de tanteig sobre les transmissions oneroses que afectin els béns següents:

- a) Els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic.
- 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 matèria d'habitatge, en el supòsit de la lletra b.

Article 174 Exercici dels drets de tanteig i de retracte

1. El dret de tanteig a què fa referència aquest capítol 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. Poden ser beneficiaris del dret de tanteig:

- a) L'Institut Català del Sòl, quan es tracti de terrenys destinats a l'ús d'habitatge.
- 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. L'exercici del dret de tanteig pot donar lloc a l'adquisició del bé conjuntament per l'Administració titular i per qualsevol dels possibles beneficiaris.

2. El dret de tanteig caduca si, a partir de la comunicació a què fa referència l'apartat 1, l'Administració no l'exerceix en el termini de dos mesos. Quan l'Administració requereixi els tenidors per inspeccionar l'estat de conservació d'un edifici afectat o els propietaris per aportar informació sobre els ocupants i els seus títols, el termini esmentat resta suspès entre la notificació del requeriment i la pràctica de l'actuació inspectora o la recepció de la documentació, sense que la suspensió del termini pugui ser superior a quinze dies si l'actuació es practica més enllà d'aquest termini per causes imputables només a l'Administració. Si l'Administració exerceix el dret de tanteig, el termini per formalitzar l'adquisició del bé afectat és de tres mesos comptadors des de la notificació corresponent a la persona transmissora. Quan l'Administració no exerceix el dret de tanteig, l'efecte de la comunicació decau si transcorren sis mesos des que es va efectuar sense que es produeixi la transmissió del bé.

3. La transmissió del bé afectat sense complir l'obligació de comunicació o, complerta aquesta, abans que caduqui el dret de

tanteig o en condicions menys oneroses a les comunicades implica el dret de retracte. El termini per exercir aquest dret és de tres mesos a partir de la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat o del moment en què l'Administració tingui coneixement de l'alienació. L'exercici del dret de retracte implica que l'Administració o la beneficiària adquireixen el bé afectat pel mateix preu i en les mateixes condicions que ho va fer l'adquirent.

4. No obstant el que estableixen els apartats 2 i 3 sobre la comunicació i l'exercici del dret de tanteig i de retracte, és aplicable a aquests efectes la legislació sobre arrendaments urbans amb relació al supòsit a què fa referència la lletra b de l'apartat 1 de l'article 173.

5. Si, amb relació a la mateixa transmissió d'un bé, escauen diversos drets de tanteig a favor 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 173 sobre el dret de tanteig a què fa referència l'article 172.

CAPÍTOL V

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

Article 175 Obligació d'edificar

1. El planejament urbanístic pot fixar els terminis per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars en els sectors, els polígons i les àrees concretes que determini.
2. Tenen la consideració de solars, a l'efecte del que estableix l'apartat 1, les finques susceptibles d'ésser edificades immediatament, d'acord amb el planejament urbanístic, en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret, sempre que el planejament urbanístic ho determini per als àmbits esmentats en l'apartat 1.
3. Els propietaris o propietàries han d'iniciar l'edificació a què tinguin l'obligació en els terminis establerts i acabar-la en els terminis fixats per la llicència municipal.

Article 176 Modificació i pròrroga dels terminis per edificar

Els terminis establerts per edificar no s'alteren encara que en el transcurs d'aquests es facin transmissions de domini i són prorrogables si l'ajuntament ho acorda motivadament, per raons de política de sòl o d'habitatge.

Article 177 Registre municipal de solars sense edificar

1. Els ajuntaments poden crear el registre municipal de solars sense edificar, de conformitat amb les disposicions d'aquesta Llei i del reglament que la desplegui.
2. El registre municipal de solars sense edificar té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació

d'edificar referides a solars concrets. El registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

3. Els assentaments en el Registre de la Propietat dels acords relacionats amb el registre municipal de solars sense edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació hipotecària.

Article 178 Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar

1. La declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar correspon als ajuntaments, d'acord amb el que sigui establert per reglament.
2. L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquestes, i també quan s'incompleixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 110.1.e) quart.

Article 179 Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar

1. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa. En aquest expedient s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.
2. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:
 - a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per edificar-lo.
 - b) L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.
 - c) L'ajuntament pot acordar, d'ofici o a instància de persona interessada, sotmetre la finca o el solar a venda forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta també queda deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.
 - d) L'ajuntament, d'ofici o a instància de persona interessada, pot acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa, que consisteix en l'adjudicació de la facultat d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. En aquest cas, les bases del concurs han de determinar els criteris aplicables per a la seva adjudicació i concretar el percentatge mínim de sostre edificat a atribuir a la persona propietària originària.
3. Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca, ni s'ha procedit a la venda o substitució forçoses, queda en suspens el règim previst en l'apartat 2 durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació, o no ha executat les obres

de conservació o rehabilitació, ni ha garantit el compliment d'aquestes obligacions, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud.

4. L'administració actuant pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el registre municipal de solars sense edificar.

5. La inclusió en el registre municipal de solars sense edificar d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'article 175.2, o com a conseqüència de l'incompliment de les ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació a què es refereix l'article 178.2, comporta la situació de venda o substitució forçoses un cop transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

Article 180 Efectes de l'alienació o substitució forçoses

1. L'alienació forçosa d'una finca inclosa en el registre municipal de solars sense edificar, per expropiació o per venda, o la seva subjecció a substitució forçosa, es produeixen amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la Propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, de la contraprestació a satisfer per la persona adquirent cal descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. La persona adquirent ha d'assumir expressament, en el document d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.
2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i d'anotació a què fan referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i els registradors i registradores de la propietat les han de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin l'ocupació d'aquesta s'extingeixen amb la corresponent indemnització prèvia, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca. Tanmateix, en el cas que la persona adquirent assumeixi l'obligació d'executar obres de conservació o rehabilitació, els drets personals que afectin la finca únicament s'extingeixen, en els termes indicats, si són incompatibles amb aquesta obligació.
3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència també comporta l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans, i amb la tramitació prèvia que hi pertoqui, que s'ha d'establir per reglament.
4. El pagament o dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha d'ésser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.

5. Les condicions i els terminis d'edificació o d'execució de les obres han de constar en l'acord d'adjudicació de la venda o substitució forçoses, com a condicions resolutòries. L'adjudicació s'inscriu al Registre de la propietat mitjançant la corresponent certificació administrativa, de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària.

Article 181 Obligacions de les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses

Les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses estan obligades a iniciar o reprendre l'edificació o l'execució de les obres de conservació o rehabilitació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent.

Article 182 Conseqüències de l'incompliment de l'obligació d'edificar per les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses

1. Si les persones beneficiàries o adjudicatàries incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, el propietari o propietària anterior pot exercir el dret de recuperació en el termini de tres mesos des de la notificació de la dita declaració. La recuperació de la finca implica, a elecció de la persona titular de les càrregues, la rehabilitació de les càrregues que havien estat cancel·lades, amb la devolució prèvia de les indemnitzacions percebudes, o bé el manteniment de la situació amb les càrregues cancel·lades.
2. En el cas que no s'exerceixi el dret de recuperació a què fa referència l'apartat 1, l'immoble passa novament a la situació d'alienació o substitució forçoses.

Article 183 Requisits per alienar immobles inscrits en el Registre de solars sense edificar

Les persones propietàries d'immobles inscrits en el Registre de solars sense edificar, mentre no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública de la venda o substitució forçoses, poden alienar los directament, si prèviament els compradors o compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic. En aquest supòsit, cal suspendre els efectes de la inscripció en el Registre de solars sense edificar previstos en l'article 179.2, però no es cancel·la la inscripció fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació d'edificar que tenen les persones adquirentes.

Article 184 Obligació de garantir el compliment de les obligacions

Tenen l'obligació de garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la venda o substitució forçoses i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca inclosa en el Registre Municipal de Solars

sense Edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

Article 185 Destinació de l'escreix del preu dels solars

Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, el qual n'ha de destinar l'import a les necessitats del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Article 186 Incompliment de l'obligació d'urbanitzar

1. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora, la junta de compensació o l'entitat corresponent, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.
2. Les persones particulars no propietàries poden instar, davant l'ajuntament, la declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'apartat 1, i el canvi de modalitat del sistema de reparcel·lació, en el cas que s'hagi establert la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació i les persones propietàries no hagin exercit la iniciativa per a l'execució de la urbanització dins del termini previst per a aquesta execució. L'ajuntament, que ha de resoldre la sol·licitud en el termini de dos mesos, o bé ha d'acordar el canvi de modalitat o de sistema d'actuació, o bé adoptar alguna de les mesures per garantir l'execució de la urbanització que preveu l'apartat 1.

TÍTOL SISÈ

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

CAPÍTOL I

Llicències i parcel·lacions urbanístiques

SECCIÓ PRIMERA

Llicències urbanístiques

Article 187 Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 ter, els actes següents:
 - a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
 - b) Les parcel·lacions urbanístiques.
 - c) 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.
 - d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
 - e) El canvi dels edificis a un ús residencial.

- f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
 - i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
 - j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
 - l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
 - m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
 - n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, 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.
 - o) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics, així com les instal·lacions d'eòlica d'autoconsum en els termes que estableix l'article 9 bis.
 - p) La destinació dels habitatges a l'ús turístic en els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic.
2. També estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 ter:
- a) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
 - b) Els usos i les obres provisionals.
 - c) Els actes a què fa referència l'article 187 bis, excepte els de les lletres g, h i i, que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat.

Article 187 bis Actes subjectes a comunicació prèvia

Estan subjectes a la comunicació prèvia, amb les excepcions que estableixen els articles 187.2 i 187 ter, els actes següents:

- a) 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 que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- d) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

- f) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
- g) Els actes subjectes a intervenció que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin 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.
- h) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica mitjançant panells solars fotovoltaics i les instal·lacions d'eòlica d'autoconsum, en els termes que estableix l'article 9 bis.
- i) Les obres de connexió, substitució, sondatges de comprovació i reparació d'avaries de les d'infraestructures de serveis tècnics a què fa referència la lletra a de l'article 34.5 bis, excepte les que estiguin subjectes al règim de declaració responsable que estableix la legislació de telecomunicacions, així com les línies elèctriques en subterrani per vorera fins a 25 metres sense creuaments de carrer, i línies elèctriques en aeri fins a 50 metres sense instal·lació de suports i sense creuaments de carrer.

Article 187 ter Actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia

No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els actes 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 reparcel·lació.
- c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
- d) En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:

Primer. 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 i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Segon. 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 i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Tercer. Els punts d'aigua de prevenció d'incendis forestals que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o amb la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Article 188 Règim jurídic de les llicències urbanístiques

1. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb el que estableixen aquesta Llei, el planejament urbanístic i les ordenances municipals.

2. La competència i el procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques s'ajusten al que estableix la legislació de règim local. Un cop transcorregut el termini màxim sense que s'hagi notificat l'atorgament de la llicència sol·licitada, les persones interessades estan legitimades per a entendre-la atorgada per silenci administratiu, llevat que es tracti dels actes següents:

- a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys en sòl no urbanitzable.
- b) Les obres de construcció, d'edificació i d'instal·lació de nova planta en sòl no urbanitzable o, en qualsevol classe de sòl, si són obres d'edificació de nova planta que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- c) La instal·lació provisional o permanent de cases prefabricades o instal·lacions similars en sòl no urbanitzable.
- d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que es derivi de la legislació de protecció del domini públic.
- e) Els que contravinguin a la legalitat urbanística.

3. L'expedient per atorgar la llicència urbanística ha d'incorporar els informes de caràcter tècnic i jurídic. L'informe previ del secretari o secretària de l'ajuntament és preceptiu sempre que els informes anteriors siguin contradictoris en la interpretació de la normativa urbanística aplicable. També ho és en els supòsits de manca d'altra assistència lletrada. Totes les denegacions de llicències urbanístiques han d'estar motivades.

3 bis. 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 exigeixen les ordenances municipals. L'emissió d'aquest informe es pot encomanar a un col·legi professional tècnic o a una entitat col·laboradora degudament habilitats per l'Administració. Aquests informes tenen la mateixa validesa jurídica que els emesos pel personal de l'Administració encarregat d'aquestes funcions. 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. 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.

4. En el cas que la llicència urbanística estableixi un reajustament d'alineacions i rasants, no es poden alterar les característiques físiques de les parcel·les ni els seus aprofitaments urbanístics. Aquest reajustament s'ha de fer mitjançant un acte de replantejament, al qual han d'ésser citades totes les persones propietàries afectades.

5. L'ordenació de volums, d'acord amb els paràmetres fixats pel planejament, pot concretar-se amb la llicència urbanística, si no ha estat determinada pel planejament urbanístic. En aquest cas, cal la documentació específica que determini el reglament.

6. Tots els expedients incoats amb la sol·licitud de la llicència urbanística per a l'autorització d'obres de nova planta, de substitució o de rehabilitació, sempre que tinguin per finalitat promoure i construir habitatge de protecció pública, es consideren assumptes de naturalesa homogènia, d'acord amb la normativa sobre procediment administratiu, als efectes de llur tramitació administrativa.

Article 189 Caducitat de les llicències urbanístiques

1. Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys.

2. La llicència urbanística caduca si, en finir qualsevol dels terminis a què fa referència l'apartat 1, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

3. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

4. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 73.

5. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'arxivament de les

actuacions, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

Article 190 Actes promoguts per administracions públiques

1. Els actes especificats per l'article 187 i promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o per entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics han d'estar igualment subjectes a llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial. També estan subjectes a llicència municipal els actes de les entitats locals que no tinguin la competència per atorgar la llicència.

2. El conseller o consellera competent per raó de la matèria pot acordar, per raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, remetre a l'ajuntament corresponent el projecte de què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, notifiqui la conformitat o la disconformitat d'aquest amb el planejament urbanístic en vigor. En cas de disconformitat, el departament interessat ha de trametre l'expedient al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, que l'ha d'elevat al Govern, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. El Govern ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per aquesta Llei.

3. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui portar-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.

4. En els supòsits d'obres de l'Estat, el procediment és el regulat per la legislació aplicable. Amb caràcter previ a l'acord del Consell de Ministres, el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques ha d'emetre l'informe corresponent.

SECCIÓ SEGONA

Parcel·lacions urbanístiques

Article 191 Parcel·lació urbanística

1. S'entén per parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.

b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades per la lletra a en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.

c) La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b.

2. Respecte a les parts concretes a què fan referència els apartats 1.b i 1.c, han de concórrer les condicions de mida i descripció que exigeixin racionalment la modificació de l'ús rústic de la matriu d'on procedeixin.

3. Es considera il·legal tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o la implantació d'usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

Article 192 Llicència de parcel·lació

1. Tota parcel·lació urbanística ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

2. Per fer efectiu el que estableix l'apartat 1, s'han de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació successiva de terrenys. Si l'operació prevista és una parcel·lació urbanística, s'ha d'autoritzar o denegar en funció del compliment o no de la normativa urbanística. En cas contrari, l'ajuntament declara innecessària la llicència de parcel·lació, sens perjudici que la divisió o la segregació de terrenys s'hagi d'ajustar a les condicions específiques de la legislació sectorial.

Article 193 Requisit necessari per atorgar escriptures i per inscriure-les en el Registre de la Propietat

L'atorgament d'escriptures i d'altres documents públics amb relació a les operacions que són objecte dels articles 191 i 192 i la inscripció dels dits documents en el Registre de la Propietat s'han d'ajustar al que estableixen la legislació aplicable en matèria de sòl i la legislació hipotecària, i s'ha d'acreditar que es disposa de la llicència de parcel·lació o bé de la declaració que aquesta no és necessària.

Article 194 Presumpció de parcel·lació urbanística

Es presumeix que hi ha parcel·lació urbanística en tota divisió o segregació successiva de terrenys, i també en les operacions per les quals s'adjudiquen en propietat o arrendament quotes indivises d'un terreny amb dret d'ús privatiu exclusiu, quan no s'acrediti l'obtenció de la llicència prèvia.

Article 195 Requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment

1. Només es poden fer parcel·lacions urbanístiques i, consegüentment, atorgar llicències de parcel·lació si prèviament s'ha aprovat un pla d'ordenació urbanística municipal o, si s'escau, un pla de millora urbana que el desplegui, quan afecti sòl urbà, o si prèviament s'ha aprovat el pla parcial urbanístic del sector corresponent per al sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.

2. Els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció de les disposicions d'aquest article o del règim d'indivisiilitat urbanística dels terrenys, que regula l'article 196, mai no es poden

considerar solars, ni és permès d'edificar-hi, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat urbanística que hi corresponguin.

Article 196 Indivisibilitat de parcel·les i finques

1. Són indivisibles:

- a) Les parcel·les que el planejament urbanístic corresponent determini com a mínimes amb vista a la constitució de finques independents.
 - b) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui igual o menor a la determinada com a mínima en el planejament urbanístic, excepte si els lots resultants són adquirits pels propietaris o propietàries de terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca.
 - c) Les parcel·les la dimensió de les quals sigui menor que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament urbanístic, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada per la lletra b.
 - d) Les parcel·les edificables en una proporció determinada de volum en relació amb la seva àrea quan es construeixi el volum corresponent a tota la superfície, o bé, en el supòsit que s'edifiqui en una proporció menor, la part restant, si fos inferior a la parcel·la mínima, amb les excepcions indicades per la lletra c.
 - e) Les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les mínimes de conreu o de producció forestal definides per a cada àmbit territorial, llevat de l'aplicabilitat de les excepcions indicades per les lletres b i c, si s'escau.
2. La indivisibilitat de les finques s'ha de fer constar en les escriptures i els altres documents públics de segregació, agrupació o transmissió de finques, i també en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació aplicable.
3. En els supòsits especificats per les lletres b, c i e de l'apartat 1, l'eficàcia de les operacions de segregació es condiona a la formalització simultània o successiva en escriptura pública de les operacions d'agrupació.

CAPÍTOL II

Ordres d'execució i supòsits de ruïna

Article 197 Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.
2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escriu sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.

3. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb l'audiència prèvia de les persones interessades.
4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:
 - a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.
 - b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 225.2, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.
5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 habilita l'administració, així mateix, a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars sense Edificar, als efectes del que estableixen l'article 179 i els articles concordants.

Article 198 Declaració d'estat ruïnós

1. Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, ho ha de declarar, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les persones residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedis.
2. Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents:
 - a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals.
 - b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús.
 - c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.
3. La declaració de ruïna legal que afecta un edifici que no està catalogat, no és objecte d'un procediment de catalogació i no està declarat com a bé cultural, comporta per a les persones propietàries l'obligació de rehabilitar-lo o enderrocar-lo, a la seva elecció, llevat que d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic la rehabilitació no sigui autoritzable, cas en què comporta l'obligació d'enderrocament. Les persones propietàries han d'executar la rehabilitació o l'enderrocament, segons s'escaigui, en el termini fixat per l'ajuntament, i sens perjudici de l'aplicació de l'execució subsidiària a càrrec dels propietaris o propietàries, si s'escau.
4. En el cas d'una declaració de ruïna legal que afecti un edifici catalogat, objecte d'un procediment de catalogació o declarat bé cultural, correspon a l'administració competent la determinació dels efectes de la declaració de ruïna, sens perjudici de l'obligació de les

persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

5. Si hi ha urgència i perill en la demora d'una declaració de ruïna legal d'un edifici, l'ajuntament o l'alcalde o alcaldessa, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, ha de disposar el que calgui respecte a l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament de les persones ocupants, i també respecte a l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble.

TÍTOL SETÈ

De la protecció de la legalitat urbanística

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 199 Procediments de protecció de la legalitat urbanística

1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquesta Llei, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i el reglament que la desplegui, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dóna lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:

- a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.
- b) La imposició de sancions.
- c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.

Article 200 Òrgans competents i legislació aplicable als procediments de protecció de la legalitat urbanística

1. La tramitació dels expedients de protecció de la legalitat urbanística s'ha d'ajustar al que estableix la legislació reguladora de l'exercici de la potestat sancionadora, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

2. En el cas que les mesures de restauració i de determinació de danys i perjudicis s'adoptin mitjançant procediments específics, aquests s'han d'ajustar al que estableix la legislació de procediment administratiu comú, amb les especificitats assenyalades per aquesta Llei.

3. El municipi exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a les vulneracions comeses en el seu territori. El departament competent en matèria d'urbanisme també exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a presumptes infraccions greus i molt greus. S'ha d'establir per reglament el sistema per a coordinar l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística entre les administracions competents. Amb caràcter general, aquest sistema s'ha de

fonamentar en l'exercici preferent d'aquesta potestat per l'ajuntament, sens perjudici de regular supòsits especials en què no sigui així amb relació a vulneracions de la legalitat urbanística comeses en sòl no urbanitzable i en terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals.

Article 201 Inspecció urbanística

1. La inspecció urbanística ha d'ésser exercida pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques i pels òrgans de l'Administració local, en el marc de les competències respectives i d'acord amb la legislació vigent.

2. Els informes resultants de les inspeccions urbanístiques que facin els òrgans de la Generalitat o altres ens locals han d'ésser comunicats en tots els casos als ajuntaments dels municipis on s'hagin produït els fets.

3. Es reconeix la condició d'autoritat al personal al servei de les entitats públiques a què es refereix l'apartat 1 al qual s'encomani expressament l'exercici de la inspecció urbanística. En l'exercici d'aquesta activitat, el personal de les administracions competents pot inspeccionar tota mena d'obres i d'instal·lacions; els fets que constati aquest personal tenen valor probatori, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu comú.

Article 202 Caducitat dels procediments

1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de divuit mesos per a dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta suspès en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú.

Article 203 Mesures provisionals

Un cop incoat un expedient de protecció de la legalitat urbanística, l'òrgan competent pot adoptar les mesures provisionals que cregui necessàries per garantir l'eficàcia de la resolució final. L'acord d'adopció ha d'ésser motivat. Aquestes mesures inclouen, amb caràcter enunciatiu i no exhaustiu, tant la suspensió de les obres que regula el capítol II com la retirada dels materials i de la maquinària a càrrec de la persona titular de les obres.

Article 204 Col·laboració del Registre de la Propietat en l'eficàcia dels actes administratius en matèria urbanística

1. Els acords administratius en matèria de protecció de la legalitat urbanística regulats per la legislació aplicable en matèria de sòl es constaten en el Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

2. Els òrgans competents en matèria urbanística, segons el que disposa aquesta Llei, poden, a banda del que estableix l'apartat 1, instar el Registre de la Propietat a practicar l'assentament que correspongui respecte als actes administratius següents:

- a) La suspensió d'actes d'edificació o d'ús del sòl o del subsòl efectuats sense llicència o sense ordre d'execució, o bé sense ajustar-se a les condicions que s'hi estableixin.

- b) La suspensió dels efectes d'una llicència o d'una ordre d'execució i la paralització de les obres iniciades a l'empara d'aquesta.
- c) La declaració de lesivitat d'una llicència o d'una ordre d'execució.
- d) L'anul·lació administrativa d'una llicència o d'una ordre d'execució o la resolució administrativa dictada en execució d'una sentència que hagi declarat l'anul·lació.
- e) L'acord d'enderrocament i de restauració del sòl a l'estat anterior a l'execució de les obres constitutives de la infracció.
- f) La resolució que, per a finques hipotecàries determinades, constati que queden fora d'ordenació els edificis o les instal·lacions.
- g) La resolució administrativa que acordi l'execució forçosa dels actes adoptats en virtut d'aquesta Llei.
- h) Les resolucions que posin fi a un procediment de protecció de la legalitat urbanística.

CAPÍTOL II

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

Article 205 Ordres de suspensió d'obres i requeriments de legalització

1. L'administració que pertorqui ha d'incoar el procediment de protecció de la legalitat urbanística amb relació als actes d'edificació o d'ús del sòl i del subsòl que s'efectuen sense el títol administratiu que habilita per a dur-los a terme o sense la comunicació prèvia requerida, o els que no s'ajustin al contingut del títol administratiu atorgat o de la comunicació prèvia efectuada.
2. Si els actes a què fa referència l'apartat 1 estan en curs d'execució, l'òrgan competent n'ha d'ordenar la suspensió provisional, juntament amb l'acord d'incoació del procediment. L'ordre de suspensió s'ha de comunicar a les persones afectades perquè la compleixin immediatament i perquè, en el termini de quinze dies, puguin formular al·legacions i presentar els documents i les justificacions que estimin pertinents. L'òrgan competent ha de ratificar o revocar l'ordre de suspensió en el termini de quinze dies posteriors a la finalització del tràmit d'audiència; en el cas contrari, l'ordre resta automàticament sense efecte, sens perjudici que posteriorment es pugui dictar una nova ordre de suspensió provisional.
3. Si els actes a què fa referència l'apartat 1 ja s'han executat o se n'ha ratificat l'ordre de suspensió, l'òrgan competent ha de requerir la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos a comptar de la notificació, sol·liciti el títol administratiu que l'habiliti per a dur-los a terme, o efectui la comunicació requerida o, si s'escau, ajusti les obres o les actuacions al contingut del títol administratiu atorgat o de la comunicació prèvia efectuada, llevat que aquests actes siguin manifestament il·legalitzables.

Article 206 Restauració de la realitat física alterada

1. Un cop transcorregut el termini de dos mesos establert per l'article 205 sense que s'hagi sol·licitat el títol administratiu habilitant pertinent, sense que s'hagi efectuat la comunicació requerida o

sense que s'hagin ajustat les obres o les actuacions al contingut d'aquests, l'òrgan competent, mitjançant la resolució del procediment de restauració, ha d'acordar l'enderrocament de les obres, a càrrec de la persona interessada, i ha d'impedir definitivament els usos a què podrien donar lloc. Ha de procedir de la mateixa manera si les obres o les actuacions són manifestament il·legals o si el títol administratiu habilitant es denega perquè el fet d'atorgar-lo seria contrari a les prescripcions de l'ordenament urbanístic.

2. Si, en el supòsit a què fa referència l'apartat 1, la persona interessada no executa les mesures de restauració acordades en el termini d'un mes, l'òrgan competent en pot ordenar l'execució forçosa.

3. En els supòsits d'execució subsidiària de les mesures de restauració acordades, l'ordre de restauració que es dicti habilita per a executar les obres de què es tracti, i en cap cas no és exigible sol·licitar llicència urbanística. Amb aquesta finalitat, l'autoritat que executi subsidiàriament l'ordre dictada ha d'elaborar i aprovar el projecte tècnic que permeti l'execució material de les obres a càrrec de la persona que hi està obligada.

Article 207 Prescripció de l'acció de restauració i de l'ordre de restauració

1. L'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu al cap de sis anys d'haver-se produït la vulneració de la legalitat urbanística o, si s'escau, del finiment de les actuacions il·lícites o el cessament de l'activitat il·lícita. Si aquestes actuacions tenen l'empara d'un títol administratiu il·lícit, l'acció de restauració prescriu al cap de sis anys d'haver-se produït la declaració de nul·litat o anul·labilitat pertinent, sia en via administrativa o sia per sentència judicial ferma.
2. Les ordres de restauració i les obligacions derivades de la declaració d'indemnització per danys i perjudicis prescriuen al cap de sis anys.
3. No obstant el que disposen els apartats 1 i 2, l'acció de restauració i l'ordre dictada de restauració no prescriuen mai amb relació a les vulneracions de la legalitat urbanística que es produeixen en terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a.

Article 208 Revisió de llicències i d'ordres d'execució

1. Les llicències i les ordres d'execució el contingut de les quals sigui contrari a les determinacions d'aquesta Llei, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals han d'ésser revisades seguint el procediment pertinent entre els que estan establerts per a la revisió dels actes en via administrativa.
2. L'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme pot instar la incoació dels expedients de revisió, mitjançant petició raonada efectuada a l'ajuntament, tant si es tracta d'actes nuls com si es tracta d'actes anul·lables.

3. Si les obres autoritzades estan en curs d'execució, l'òrgan competent per acordar la incoació de l'expedient de revisió ha de suspendre l'executivitat de l'acte administratiu i ordenar la paralització immediata de les obres iniciades a l'empara d'aquest acte.

4. L'ajuntament ha d'acordar, si és procedent, mitjançant el pertinent procediment de restauració de la realitat física alterada, l'enderrocament de les obres dutes a terme, sempre sens perjudici de les responsabilitats que siguin exigibles conformement al que disposa aquesta Llei.

Article 209 Efectes de la incoació d'expedients de revisió de llicències en la primera ocupació dels edificis i les construccions

1. La suspensió d'efectes de llicències atorgades i la incoació d'expedients de revisió administrativa impedeix la primera ocupació dels edificis i les construccions.

2. L'atorgament de cèdules d'habitabilitat per raó de la primera ocupació dels habitatges i el subministrament de serveis per a l'equipament dels edificis s'han d'ajustar al que estableix la legislació en matèria d'habitatge.

Article 210 Actes nuls

Les llicències, les ordres d'execució i els altres actes administratius de naturalesa urbanística que s'adoptin amb relació als terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, que infringeixen les determinacions d'aquesta llei, dels plans urbanístics o de les ordenances urbanístiques municipals són nuls de ple dret.

CAPÍTOL III

Disciplina urbanística. Infraccions urbanístiques i sancions

SECCIÓ PRIMERA

Infraccions urbanístiques

Article 211 Classificació de les infraccions urbanístiques

1. Són infraccions urbanístiques totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta Llei.

2. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en molt greus, greus i lleus, d'acord amb aquesta Llei i amb les especificacions reglamentàries pertinents per identificar-les correctament.

Article 212 Actuacions que vulneren l'ordenament jurídic

1. La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic es produeix tant mitjançant actuacions sense llicència o sense ordre d'execució com mitjançant actuacions que no s'ajusten a les condicions d'aquests actes administratius.

2. La manca dels títols administratius concrets que, d'acord amb aquesta Llei, habiliten per dur a terme els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl, o l'acompliment d'aquestes actuacions vulnerant el contingut dels dits títols constitueix una

infracció urbanística de caràcter molt greu, greu o lleu, segons que correspongui, en funció dels supòsits continguts en els articles 213, 214 i 215.

Article 213 Infraccions urbanístiques molt greus

Són infraccions urbanístiques molt greus:

- Els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, d'ús del sòl i el subsòl i d'edificació contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duiguin a terme en terrenys que el planejament urbanístic classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, o en terrenys situats en qualsevol classe de sòl que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals o bé per a sistemes urbanístics locals d'espais lliures, sistema viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.
- La tala o l'abatiment d'arbres que comporti la desaparició d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic.
- La vulneració, en més d'un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius establerts pel planejament urbanístic relatiu a densitat d'habitatges, nombre d'establiments, sostre, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les finques o les parcel·les.
- La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable objecte d'algun règim de protecció especial, en contra de les determinacions d'aquesta llei.
- La vulneració del règim d'usos i obres dels béns que el planejament urbanístic inclou en els catàlegs de béns protegits.

Article 214 Infraccions urbanístiques greus

Són infraccions urbanístiques greus:

- Els actes tipificats per l'article 213.a que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable altre que el que el planejament urbanístic classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, o en sòl urbanitzable no delimitat, o en terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics locals altres que els d'espais lliures, viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.
- L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre urbanització, usos del sòl i del subsòl i parcel·lació urbanística.
- La vulneració, en més d'un 10% i fins a un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 213.c.
- L'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de seguretat.
- La tala o l'abatiment d'arbres integrants d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic que no comporti la desaparició d'aquests espais o arbredes.
- La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable que no sigui objecte de cap règim de protecció especial, o bé en sòl

urbanitzable no delimitat, en contra de les determinacions d'aquesta llei.

g) Els supòsits tipificats per l'article 218.1.

Article 215 Infraccions urbanístiques lleus

Són infraccions urbanístiques lleus:

a) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre règim d'indivisiabilitat de finques i sobre edificació.

b) La vulneració de l'ordenament jurídic urbanístic en sòl no urbanitzable no subjecte a protecció especial i en sòl urbanitzable sense planejament parcial definitivament aprovat, en els supòsits següents:

Primer. En matèria d'ús del sòl i del subsòl, si l'actuació no comporta fer edificacions ni instal·lacions fixes.

Segon. En matèria d'edificació, si l'actuació consisteix en la construcció d'elements auxiliars o complementaris d'un ús o una edificació preexistents legalment implantats.

c) La vulneració, fins a un 10%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 213.c.

d) L'incompliment del deure de conservació dels terrenys, les urbanitzacions, les edificacions, els rètols i les instal·lacions en general en condicions de salubritat i decòrum públic.

e) Els actes a què fan referència els articles 213 i 214 que siguin legalitzables i s'ajustin al que estableix l'article 216.

f) Els actes de propaganda d'urbanitzacions, per mitjà d'anuncis, cartells, tanques publicitàries, fullets o cartes, per mitjans informàtics o per qualsevol altre sistema de divulgació o difusió que no expressin les dades referents a l'aprovació de l'instrument de planejament corresponent o que incloguin indicacions susceptibles d'induir els consumidors a error.

g) La tala o l'abatiment d'arbres sense la llicència urbanística corresponent, si l'exigeixen el planejament urbanístic o les ordenances municipals.

h) Els actes de parcel·lació, urbanització, edificació o ús del sòl conformes a la legislació i el planejament urbanístics que es duiguin a terme sense el títol administratiu habilitant pertinent, sense efectuar la comunicació prèvia en substitució de la llicència urbanística requerida o sense ajustar-se al seu contingut.

Article 216 Infraccions urbanístiques lleus per legalització efectiva

1. Els actes tipificats com a infraccions greus o molt greus pels articles 213 i 214 que siguin legalitzables constitueixen infracció urbanística lleu si, abans que recaigui la resolució sancionadora en el procediment corresponent, els presumptes infractors o infractores n'han instat en la forma deguda, davant l'administració competent, la legalització, i aquesta s'ha aprovat o autoritzat.

2. Als efectes del que determina l'apartat 1, la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística se suspèn un cop s'acredita davant l'instructor o instructora que s'ha presentat la

sol·licitud de legalització, fins que aquesta sol·licitud es resolgui, amb interrupció dels terminis de caducitat i de prescripció.

3. Les divisions o les segregacions de terrenys que, en qualsevol classe de sòl, estiguin mancades de la declaració prèvia que la llicència de parcel·lació és innecessària, s'entén que queden legalitzades si es demana i s'obté la dita declaració.

Article 217 Restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada

S'aplica una reducció del 80% de la quantia de la sanció pertinent en el cas dels responsables de la comissió d'una infracció urbanística que, abans que la resolució per la qual finalitzi el procediment de protecció de la legalitat urbanística pertinent sigui ferma en via administrativa, restaurin voluntàriament la realitat física o jurídica a l'estat anterior a l'alteració, mitjançant les operacions materials i jurídiques pertinents. En el cas que la restauració sigui només parcial, es modula la reducció en proporció al grau de restauració assolit.

Article 218 Operacions que tinguin per objecte la constitució d'elements privatis

1. La constitució d'un règim de propietat horitzontal o d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o d'establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent, es tipifiquen com a infracció urbanística greu si s'efectuen en contra de les determinacions del planejament, o bé sense llicència urbanística prèvia, d'acord amb el que estableix l'article 187.1.k, o bé en contra de la llicència atorgada.

2. S'ha d'incorporar, a l'escriptura de les operacions a què fa referència l'apartat 1, un testimoniatge de la llicència urbanística en què consti expressament el nombre d'habitatges o d'establiments permesos. Per poder fer la inscripció ulterior en el Registre de la Propietat s'ha de complir aquest requisit.

SECCIÓ SEGONA

Sancions

Article 219 Quantia de les sancions

1. Les infraccions urbanístiques tipificades per aquesta llei se sancionen amb les multes següents:

a) Les infraccions urbanístiques lleus, amb una multa de fins a 3.000 euros.

b) Les infraccions urbanístiques greus, amb una multa de fins a 150.000 euros.

c) Les infraccions urbanístiques molt greus, amb una multa de fins a 1.500.000 euros.

2. En qualsevol cas, les quanties de les multes fixades per l'apartat 1 s'han d'incrementar fins a la quantia del benefici obtingut pels infractors, si aquest fos superior.

Article 220 Graduació de les sancions

Per tal de graduar les sancions que s'han d'aplicar, a més dels criteris inclosos en els principis reguladors de la potestat sancionadora, cal atendre la gravetat amb què la infracció afecta els béns i els interessos protegits per l'ordenament urbanístic, la gravetat del risc creat, el grau de culpabilitat de cadascuna de les persones infractores, l'entitat econòmica dels fets constitutius de la infracció i la viabilitat de la legalització de la infracció comesa.

SECCIÓ TERCERA

Persones responsables als efectes del règim sancionador

Article 221 Persones responsables als efectes del règim sancionador

1. Són persones responsables, als efectes del règim sancionador regulat per aquesta Llei, totes les persones físiques o jurídiques que incorrin en infracció urbanística amb les conductes, les obres i les actuacions respectives o bé mitjançant l'incompliment de llurs obligacions o de les ordres de les quals siguin destinatàries.
2. A l'efecte de la responsabilitat per infracció urbanística, es consideren persones promotores els agents, les persones encarregades de la gestió o l'impuls de l'actuació, si no són les persones propietàries.
3. En les obres que s'executin sense llicència o amb inobservança de les clàusules d'aquesta, han d'ésser sancionats, amb les multes que determina aquesta Llei, les persones propietàries, promotores, constructores, o empresàries de les obres i les persones tècniques directores de l'execució d'aquestes.
4. Els agents responsables es determinen d'acord amb les definicions emprades per la legislació sobre ordenació de l'edificació.
5. Les multes que s'imposin a subjectes diferents com a conseqüència d'una mateixa infracció tenen entre elles caràcter independent, llevat del supòsit en què l'obligació prevista legalment correspongui a diverses persones conjuntament, les quals han de respondre solidàriament de les infraccions que cometin i de les sancions que se'ls imposin.

SECCIÓ QUARTA

Competències

Article 222 Òrgans competents per a resoldre en els procediments sancionadors

1. En el supòsit que la potestat de protecció de la legalitat urbanística sigui exercida per l'administració municipal, els òrgans competents per a resoldre en els procediments sancionadors són els següents:
 - a) L'alcalde o alcaldessa, en el cas d'infraccions lleus i greus.
 - b) El ple de l'ajuntament, en el cas d'infraccions molt greus.
2. En el supòsit que la potestat de protecció de la legalitat urbanística sigui exercida pels òrgans del departament competent

en matèria d'urbanisme, tenen competència per a resoldre sobre el procediment sancionador:

- a) L'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme, en el cas que la multa proposada sigui inferior a 600.000 euros.
 - b) El conseller o consellera del departament competent en matèria d'urbanisme, en el cas que la multa proposada sigui igual o superior a 600.000 euros.
3. Els òrgans competents per a resoldre sobre els procediments sancionadors també ho són per a ordenar en el mateix procediment les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat. Si les mesures de restauració s'adopten en procediments altres que els procediments sancionadors, els òrgans competents per a ordenar-les són l'alcalde o alcaldessa, si l'administració municipal exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística, i l'òrgan corresponent del departament competent en matèria d'urbanisme, si l'Administració de la Generalitat exerceix aquesta potestat.

Article 223 Vinculació de les multes imposades als patrimonis públics de sòl i d'habitatge

Les administracions han de destinar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge respecte els ingressos obtinguts de les multes que imposin en l'exercici de la potestat sancionadora que estableix aquesta llei.

Article 224 Infraccions connexes

1. En el cas que sobre un mateix subjecte s'instrueixi un expedient sancionador per més d'una infracció entre les quals hi hagi connexió de causa i efecte, se li ha d'imposar la sanció que correspongui a la infracció comesa més greu, per a la graduació de la qual s'ha de tenir en compte el resultat final perseguit i el dany causat.
2. S'han d'imposar a les persones responsables, en els supòsits de concurrència de dues o més infraccions urbanístiques altres que els que regula l'apartat 1, les multes corresponents a cadascuna de les infraccions comeses, si bé mitjançant un únic expedient de protecció de la legalitat urbanística. En aquest cas, l'òrgan competent per imposar les multes és el que té atribuïda la competència per imposar la sanció de més quantia.
3. Correspon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, en els mateixos supòsits que regula l'apartat 2, quan aquest departament exerceix la protecció de la legalitat urbanística i concorren infraccions greus o molt greus amb d'altres de lleus, la instrucció de l'expedient que les engloba, amb la corresponent adopció, si escau, de mesures provisionals, la imposició de totes les multes i l'adopció de les mesures de restauració i de determinació de danys i perjudicis. L'òrgan competent per imposar les sancions i adoptar aquestes darreres mesures és el que té atribuïda la competència per imposar la sanció de més quantia.

Article 225 Multes coercitives per incompliment de les resolucions de restauració i d'altres acords

1. Un cop finit el termini determinat perquè la persona interessada porti a terme les actuacions de restauració del subsòl, del sòl o del vol a l'estat anterior a la comissió de la infracció, si aquestes actuacions no s'han portat a terme, l'administració competent ha d'optar, en el termini màxim d'un mes, entre l'execució subsidiària o l'atorgament d'un nou termini perquè la persona inculpada faci les actuacions que calguin, i així successivament, i pot imposar multes coercitives per l'incompliment dels terminis fixats per una quantia de 300 a 3.000 euros.

2. Es poden imposar multes coercitives, en els termes fixats per l'apartat 1, en els supòsits següents:

- a) Incompliment d'ordres d'execució urbanística.
- b) Incompliment d'ordres de suspensió d'actes de parcel·lació, d'urbanització, d'ús del sòl i d'edificació.
- c) Incompliment de qualsevol mesura cautelar acordada en matèria de protecció de la legalitat urbanística.

Article 226 Actuacions constitutives d'infracció a l'empara de llicència o d'ordre d'execució

1. Si les activitats constitutives d'infracció urbanística es fan a l'empara d'una llicència o d'una ordre d'execució i d'acord amb les seves determinacions, no es pot imposar cap sanció mentre no s'anul·li l'acte administratiu que les autoritza. El procediment d'anul·lació interromp el termini de prescripció de la infracció comesa.

2. Si l'anul·lació d'una llicència és conseqüència de l'anul·lació de l'instrument de planejament corresponent, no s'ha d'imposar cap sanció a les persones que actuïn a l'empara de la dita llicència.

Article 227 Prescripció d'infraccions i de sancions urbanístiques

1. Les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus prescriuen al cap de quatre anys i les lleus prescriuen al cap de dos anys.

2. El termini de prescripció fixat per l'apartat 1 comença a comptar el dia en què s'ha comès la infracció, llevat dels casos en què es persisteixi d'una manera continuada en la conducta constitutiva d'infracció o en els casos en què el fet únic constitutiu d'infracció es prolongui en el temps. En aquests casos el termini de prescripció es computa a partir del finiment o el cessament de l'activitat il·lícita.

3. Les sancions imposades per la comissió d'infraccions urbanístiques prescriuen al cap de tres anys si són molt greus, al cap de dos anys si són greus i al cap d'un any si són lleus.

4. No obstant el que disposen els apartats 1, 2 i 3, les infraccions urbanístiques comeses en terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, no prescriuen, com tampoc no prescriuen les sancions imposades per les infraccions urbanístiques comeses en els terrenys així qualificats o classificats.

5. En els supòsits regulats per l'article 216.1, els terminis de prescripció de la infracció i les regles de competència aplicables són els corresponents a la gravetat de la infracció originària.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició Addicional Primera Situacions bàsiques de sòl

A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i també amb la finalitat de determinar les actuacions de transformació urbanística de què són susceptibles els terrenys, com també els drets i els deures dels seus i seves titulars, s'entén que:

1. Estan en la situació bàsica de sòl rural:

- a) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1.
- b) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbanitzable o que tenen aquesta condició en virtut de la disposició transitòria segona.2. Aquests terrenys mantenen la situació de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització.
- c) Els terrenys que no tenen el caràcter de sòl urbanitzat.

2. Estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en tot cas:

- a) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat que reuneixin els requisits que estableix l'article 30 o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1 per reunir els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1
- b) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat que reuneixin els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1, i també els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat en virtut de la disposició transitòria segona.1 o d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1, per reunir els esmentats serveis urbanístics bàsics.

Disposició Addicional Segona Actuacions de transformació urbanística

1. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es

consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de la seva subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.

3. Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.

Disposició Addicional Tercera Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la Llei estatal de sòl

A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny :

1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 37.1.

2. En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà.

Disposició Addicional Quarta Àrees residencials estratègiques

1. L'Administració de la Generalitat, a través del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i del Departament de Medi Ambient i Habitatge, en el marc de llurs respectives competències en matèria de planificació territorial i urbanística i d'habitatge, ha d'impulsar l'elaboració, aprovació i execució dels instruments previstos a l'article 157.

2. Els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar, si s'escau, després del primer quadrienni, a comptar a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 1/2007, només es poden aprovar a partir de les previsions establertes en el Pla territorial sectorial d'habitatge i en concordança amb els plans territorials parcials i els plans directores territorials o urbanístics vigents.

Disposició Addicional Cinquena Rehabilitació edificatòria en el medi urbà

1. Són actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà les que tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns per conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per 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 alguns dels supòsits següents:

a) Quan l'edifici amenaci ruïna.

b) Quan el planejament urbanístic sotmeti l'edificació a 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 persones propietàries dels edificis afectats per una actuació de rehabilitació edificatòria estan obligades a:

a) Participar en l'execució de l'actuació en un règim de distribució equitativa entre els afectats de les càrregues i, si s'escau, dels beneficis de l'actuació.

b) 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.

c) 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, sense perjudici que les persones propietàries afectades puguin repercutir legalment o contractualment el cost suportat per les obres de rehabilitació als titulars del dret d'ús de l'edifici.

d) Garantir el dret de real·lotjament i, si s'escau, de retorn dels ocupants legals dels habitatges, que en constitueixin la seva residència habitual, que hagin de ser desallotjats.

e) 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 de la propietat horitzontal que s'hagin d'ocupar per constituir elements comuns.

3. L'Administració urbanística actuant pot acordar la iniciativa pública per delimitar i gestionar les actuacions de rehabilitació edificatòria, d'ofici o a petició dels propietaris afectats o d'altres subjectes legitimats. En aquest cas, correspon a l'Administració esmentada gestionar l'execució, directament o indirectament, segons alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractes del sector públic. Els propietaris i els altres subjectes legitimats poden exercir la iniciativa per gestionar les actuacions i subscriure amb l'Administració els convenis per dur-les a terme. Així mateix, l'Administració urbanística actuant pot acordar amb la delimitació de l'actuació o posteriorment, seguint la tramitació que preveu l'article 119, que la gestió d'iniciativa pública o privada s'efectuï mitjançant algun dels sistemes d'actuació urbanística que preveu el títol quart i, en aquest cas, els seran d'aplicació les normes d'aquest títol que pertocuin en funció de les característiques de l'actuació.

4. Les actuacions de rehabilitació edificatòria han de ser delimitades mitjançant algun dels instruments següents:

a) El planejament urbanístic.

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) El procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

5. En el cas que la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació no concreti les diverses actuacions de rehabilitació edificatòria que comprèn, aquestes es poden delimitar mitjançant el planejament urbanístic o pel procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

6. El projecte de delimitació de les actuacions de rehabilitació edificatòria ha d'incorporar una memòria justificativa, l'avaluació econòmica de l'actuació i la representació gràfica de l'àmbit que comprèn, el qual pot ser discontinu i referir-se a una única finca o incloure un conjunt de finques quan els beneficis i les càrregues siguin comuns a totes elles.

7. L'autorització del projecte de les obres de rehabilitació requereix l'audiència prèvia de les persones interessades i pot comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables en els supòsits a què fa referència l'article 9 bis.

8. El projecte de distribució dels beneficis i càrregues de l'actuació es regeix, pel que fa als aspectes formals i substantius, per les normes que regulen els projectes de reparcel·lació que els puguin

ser aplicables per raó de les característiques de l'actuació, amb les particularitats següents en cas d'edificis en 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 en proporció a la quota respectiva de participació en la comunitat de propietaris.

b) En el cas que l'actuació comporti l'ampliació de l'edifici per construir nous pisos o locals, l'adjudicació del domini sobre els 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 l'Administració o de la comunitat de propietaris promotora de l'actuació o dels propietaris en proporció a la seva quota de participació en la comunitat. En aquest darrer supòsit, la promotora resta facultada a títol de fiduciària per 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.

9. Els ajuts públics per al pagament o 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 d'equidistribució. L'Administració en el seu règim d'ajuts 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.

10. Les quotes corresponents als costos de les actuacions de rehabilitació edificatòria es liquiden i són exigibles d'acord amb la regulació que, per a les quotes d'urbanització del sistema d'actuació per reparcel·lació, estableix el títol quart.

11. En el cas que una actuació de transformació urbanística en sòl urbà compregui actuacions de rehabilitació edificatòria, els projectes d'obres de rehabilitació i de distribució de beneficis i càrregues poder ser aprovats separatament, d'acord amb el que preveu aquesta disposició, sense perjudici del compliment, per part dels propietaris, de la resta de deures inherents a l'actuació de transformació urbanística.

12. Les obres de rehabilitació edificatòria no incloses en els àmbits delimitats d'acord amb l'apartat 4 s'han d'executar de conformitat amb la legislació civil.

13. Quan l'execució d'obres de rehabilitació edificatòria requereixi la desocupació dels habitatges afectats, així com en el cas d'obres d'enderroc d'un edifici d'habitatges, és condició necessària per atorgar el títol administratiu que habiliti per executar les obres esmentades que la persona promotora, conjuntament amb la sol·licitud del títol, aporti el programa per 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.

Disposició Addicional Setena Compliment de les obligacions de publicitat per mitjans telemàtics

1. L'Administració de la Generalitat i els ajuntaments tenen l'obligació de garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament a partir de l'1 de juliol de 2007 i dels instruments de planejament general vigents, amb independència de la data en què aquests hagin estat aprovats. Aquest accés, en els municipis de menys de 5.000 habitants que no disposin dels mitjans tècnics necessaris, es pot fer efectiu a través de la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.
2. L'accés telemàtic a la resta d'instruments de planejament municipal vigents es farà efectiu progressivament, en funció dels mitjans tècnics, econòmics i organitzatius de què es disposi.

Disposició Addicional Vuitena Municipis sense pla d'ordenació urbanística municipal

Els municipis que es regeixen per unes normes de planejament urbanístic dictades pel departament competent en matèria d'urbanisme per a suplir transitòriament l'absència de planejament urbanístic general municipal tenen el termini de tres anys a partir de l'entrada en vigor d'aquestes normes per a elaborar i tramitar un pla d'ordenació urbanística municipal. En el cas que dins aquest termini el municipi no hagi aprovat provisionalment el pla d'ordenació urbanística municipal, correspon al departament competent en matèria d'urbanisme de completar la tramitació per a atorgar vigència indefinida a les dites normes.

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

Els municipis compresos en l'àmbit territorial d'un planejament general plurimunicipal aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 poden formular i tramitar llur propi programa d'actuació urbanística municipal, l'aprovació definitiva del qual correspon a l'òrgan que estableixen, segons que correspongui, els articles 79 i 80.

Disposició Addicional Desena Ampliació dels terminis de tramitació

Els terminis per a la tramitació i la resolució definitiva de les figures de planejament urbanístic i de gestió urbanística establerts per aquesta Llei s'amplien en un mes, en cas que coincideixin totalment o parcialment amb el mes d'agost.

Disposició Addicional Onzena Planejament urbanístic i legislació sectorial

1. El planejament urbanístic ha de tenir en compte les determinacions que conté la legislació sectorial en relació amb el

territori i que, en conseqüència, limiten, condicionen o impedeixen la urbanització, l'edificació, la utilització i la divisió o la segregació de finques.

2. Les administracions amb competències sectorials participen en els procediments de planejament urbanístic en la forma que determina aquesta Llei i el seu desenvolupament reglamentari. Correspon als òrgans o als departaments que tenen la respectiva competència sectorial de vetllar per l'adequació del planejament urbanístic a les determinacions de la legislació sectorial, mitjançant l'emissió dels informes preceptius, llur representació en els òrgans col·legiats amb competència urbanística i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.

Disposició Addicional Dotzena Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial

Correspon al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, a iniciativa de les persones titulars del departament corresponent, d'adoptar les mesures preventives establertes per la legislació sectorial que comportin l'aplicació en un determinat àmbit d'un règim de sòl diferent de l'atribuït pel planejament urbanístic. Si el conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques dissenteix de la dita iniciativa, correspon al Govern de decidir si és procedent o no adoptar la mesura proposada i, si escau, d'adoptar-la.

Disposició Addicional Tretzena Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció de les figures del planejament urbanístic, en qualitat de funcionaris o funcionàries, de personal laboral o de persones professionals liberals contractades a aquest efecte, han de tenir la titulació i les facultats adequades, d'acord amb la legislació aplicable, per acomplir les tasques encomanades. La identitat i la titulació dels professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de la figura de què es tracti.
2. Totes les persones professionals que intervenen en la redacció de figures d'ordenació urbanística al servei d'una entitat pública, sigui quina sigui llur vinculació jurídica amb l'administració, tenen l'obligació de guardar-ne secret professional. Mentre durin aquestes tasques, no poden intervenir en treballs d'iniciativa particular relacionats amb el sector afectat per la figura d'ordenació urbanística de què es tracti.
3. La contractació de persones professionals liberals per acomplir les tasques a què es refereix l'apartat 1, si correspon a un ens, entitat o organisme que formi part del sector públic, se sotmet a la legislació sobre contractes del sector públic, com també en aquells altres supòsits que preveu aquesta legislació.

Disposició Addicional Catorzena Terminis per a la intervenció del Síndic de Greuges

El termini que l'article 36 de la Llei 24/2009, de 23 de desembre, del Síndic de Greuges, estableix per a la intervenció del Síndic de

Greuges en qüestions urbanístiques s'ha d'entendre adaptat als terminis que estableix la Llei present per a la prescripció de les infraccions i de l'acció de restauració, d'acord amb la disposició modificativa tercera de la Llei 24/2009 esmentada.

Disposició Addicional Quinzena Suport al planejament municipal

El Govern ha d'aprovar, amb caràcter anual, un programa específic de subvencions a les corporacions locals per a la formulació de plans d'ordenació urbanística municipal, programes d'actuació urbanística municipal i plans derivats d'iniciativa pública, per tal de fomentar l'adaptació dels municipis a la nova legislació i de garantir-ne l'aplicació.

Disposició Addicional Setzena Règim especial del municipi de Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona tenen les competències urbanístiques que els atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, les quals prevalen sobre les que determina aquesta Llei. L'Ajuntament de Barcelona té també els drets de tanteig i retracte de l'article 173.1 respecte dels béns situats al municipi de Barcelona. L'atorgament de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals per part de l'Ajuntament de Barcelona no requereix sol·licitar a una altra administració urbanística un informe previ sobre els aspectes de legalitat dels usos i obres objecte de sol·licitud.

Disposició Addicional Dissetena Règim especial dera Val d'Aran

Les determinacions d'aquesta Llei s'entenen sens perjudici del règim especial dera Val d'Aran.

Disposició Addicional Divuitena Incorporació de la perspectiva de gènere

El Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta Llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

Disposició Addicional Vintena Increment efectiu de la producció d'energia per mitjà d'energies renovables

El procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques per a instal·lar panells solars a la cara exterior de la coberta o de les parets que envolten les obres implantades legalment en el sòl no urbanitzable no està subjecte a l'informe preceptiu de la comissió d'urbanisme en el cas de les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, i dels habitatges familiars i les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones temporeres que hi estiguin associades, d'acord amb l'article 47.6.

Disposició Addicional Vint-i-unena Substitució de les referències en la normativa vigent a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya i a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

Totes les referències que la normativa vigent fa a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya o a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya s'ha d'entendre que són fetes a la Comissió de Territori de Catalunya.

Disposició Addicional Vint-i-dosena Formulació i tramitació del planejament director urbanístic d'interès metropolità

El Pla director urbanístic metropolità regulat pels articles 21 i següents de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, pot establir els supòsits en què l'Àrea Metropolitana de Barcelona pot formular i aprovar inicialment i provisionalment els nous planejaments directors urbanístics per a àmbits o actuacions concretes d'interès metropolità, sense que calgui la modificació del mateix Pla director urbanístic metropolità. Aquest planejament director urbanístic es tramita segons el procediment dels apartats 2, 3 i 4 de l'article 25 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost.

Disposició Addicional Vint-i-tresena Participació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en la formulació dels plans directors urbanístics per atendre a interessos suprametropolitans que afectin l'àmbit metropolità

Per a la formulació dels plans directors urbanístics de l'article 56.1.g i dels de la resta d'apartats que continguin ordenació urbanística directament executable, quan tinguin per objecte atendre interessos suprametropolitans dins l'àmbit metropolità de Barcelona, l'entitat o l'organisme determinat per la Comissió de Territori de Catalunya ha de convocar l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a ponderar durant la redacció i tramitació del pla els interessos públics respectius que hi concorrin i facilitar l'impuls del procediment d'aprovació prèviament a l'aprovació inicial, en virtut del deure de col·laboració entre les administracions públiques establert per l'article 141 de la Llei de l'Estat 40/2015, de l'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic; i de la participació de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en els procediments d'aprovació d'instruments del planejament urbanístic establerta per l'article 33 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. A aquests efectes, la Generalitat ha de constituir una comissió mixta amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona per a participar en la redacció dels documents tècnics corresponents des de l'inici de la seva formulació. L'Àrea Metropolitana de Barcelona ha d'informar de manera preceptiva la documentació que integri aquests plans prèviament a l'aprovació inicial, en el marc del tràmit de consulta prèvia establert per l'article 33 de la Llei 31/2010.

Disposició Addicional Vint-i-quatrena Densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública

1. En sòl urbà consolidat, 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 les previsions del planejament urbanístic del municipi. 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, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi. 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.

1 bis. En sòl urbà consolidat, el sòl qualificat d'habitatge en règim lliure quan la persona promotora promogui habitatges amb protecció oficial amb destinació de lloguer o cessió d'ús amb vinculació permanent i sol·licitat al departament competent en matèria d'habitatge la qualificació de protecció oficial de vigència indefinida, 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 les previsions del planejament urbanístic del municipi.

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, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi.

2. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, 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, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, 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 derivat corresponent. 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 urbanístic del municipi i a les característiques dels col·lectius als quals s'adrecen els habitatges de protecció pública.

Disposició Addicional Vint-i-cinquena Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.

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 disposició, estan classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà, han d'ésser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics o pels plans especials urbanístics de desenvolupament. Aquesta regulació ha d'incloure:

- a) L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades per llurs valors naturals de connectivitat ecològica o per llur localització en el territori d'acord amb la regulació general del sòl no urbanitzable, distingint entre les edificacions implantades legalment i les que estan en situació assimilada de fora d'ordenació.
- b) La determinació dels serveis urbanístics bàsics que han de tenir els edificis que es poden mantenir en ús i la manera de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques pròximes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec dels propietaris dels dits edificis.

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, es poden classificar i regular com a sòl urbà no consolidat amb les especialitats següents:

- a) Per a classificar l'àmbit com a sòl urbà no consolidat, cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir de l'estudi de les possibilitats de concentració dels àmbits edificables que pot incloure 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.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per a destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 metres quadrats 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 del municipi per a absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-hi l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part del nou àmbit de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de

càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que el conjunt del nou àmbit de la urbanització estigui consolidat per l'edificació en un 50% o més de la seva superfície. L'administració actuant pot alienar el sòl obtingut. 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.

d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

e) S'ha de concretar la manera de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que compleixin condicions tècniques homologables.

f) 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 disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat:

a) Si tenen un projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat, no es poden acollir a les especialitats que estableixen les lletres a i b de l'apartat 3.

b) Si tenen una ordenació detallada, però no un projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat, es pot plantejar una reducció de les reserves amb destinació als sistemes urbanístics per a espais lliures i d'equipaments comunitaris, complint el que estableix l'especialitat de la lletra b de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les dites reserves han de passar a classificar-se com a sòl no urbanitzable, excepte que tinguin les condicions urbanístiques per a considerar-se sòl urbà.

c) En el cas que eventualment es plantegin increments de sostre o de densitat per a optimitzar l'ocupació de sòls amb bona posició territorial, els increments s'han de subjectar al compliment de les obligacions generals que aquesta llei estableix per al sòl urbà no consolidat.

5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, les aigües residuals domèstiques es poden depurar i sanejar mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms, que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i han d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec dels propietaris en els termes que estableix 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 reparcel·lació, sense cap mena de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

Disposició Addicional Vint-i-sisena Plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior

1. Es poden formular com a plans directores urbanístics per a la implantació d'actuacions que el Govern declari d'interès general superior els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars de l'article 56.1.g, i els plans directores urbanístics de delimitació d'una o de diverses àrees residencials estratègiques i de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes actuacions, que regula l'article 56.1.f, i també les modificacions dels dits plans directores urbanístics. Als efectes del que estableix aquesta disposició, exclusivament, una determinada actuació es pot declarar d'interès general superior quan de manera degudament justificada hi concorrin raons excepcionals d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica. Aquests plans, que tenen la consideració d'instruments de caràcter excepcional, resten subjectes a la regulació especial que estableix aquesta disposició.

2. A més de les determinacions d'execució directa que estableix l'article 56, els plans que regula aquesta disposició han d'incorporar les següents:

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

b) La documentació necessària que permeti executar la gestió urbanística integrada de l'àmbit o àmbits que es delimitin, per mitjà del sistema d'actuació urbanística que correspongui.

c) La concreció dels usos o activitats que s'han d'implantar, amb el nivell i la documentació que exigeix la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats per a l'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, si s'escau.

2 bis. Els plans que regula aquesta disposició, a més del que estableix l'apartat 2, poden incorporar la documentació pròpia del projecte tècnic que exigeix la legislació sobre ordenació de l'edificació per a l'obtenció de llicència urbanística de tota o una part de l'edificació prevista en el pla.

3. La presentació de propostes per a la formulació dels plans que regula aquesta disposició correspon únicament als departaments de l'Administració de la Generalitat. El departament competent en matèria d'urbanisme ha de sotmetre la proposta a la declaració, per part del Govern, de l'interès general superior de l'actuació, amb la incorporació dels documents següents:

a) La memòria justificativa de l'actuació, que ha de comprendre les raons d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin l'excepcionalitat i conveniència de formular aquest tipus d'instrument urbanístic, i també de la viabilitat tècnica i econòmica atenent els usos existents o previstos en l'entorn.

b) L'adequació o vinculació de l'actuació al planejament territorial vigent.

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) Els plànols bàsics d'ordenació de l'actuació.

f) Les característiques principals, la descripció i els plànols dels edificis i les construccions de nova planta que es pretenguin construir.

g) Les característiques principals i la descripció dels usos i 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. Quan es tracti d'un projecte empresarial designat com a 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 1 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. El departament competent en matèria d'urbanisme ha de concedir un tràmit d'audiència als ajuntaments dels 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 superior proposada. El conseller o consellera del departament competent en matèria d'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 del planejament territorial, i sobre la ponderació de la concurrència de l'interès urbanístic superior de l'actuació.

4. L'acord del Govern que, si s'escau, declari l'interès general superior 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 planejament urbanístic 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 finestra única empresarial. L'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 i a la Comissió de Territori de Catalunya, i s'ha de notificar als ens locals compresos en l'àmbit.

5. La formulació, tramitació i aprovació dels plans que regula aquesta disposició s'han de subjectar al que estableix el títol tercer per als plans directors urbanístics de l'article 56, amb les especificitats regulades en els apartats següents.

6. 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 els organismes que integren el sector públic institucional de l'Administració de la Generalitat han d'emetre els informes a què es refereix l'article 83.3 en el termini d'un mes. En el cas que una disposició autoritzi un termini més llarg, aquest no pot ésser superior a dos mesos.

7. En els plans que prevegin la implantació d'activitats que requereixin l'obtenció de l'autorització o llicència ambiental d'acord amb el que estableix la Llei 20/2009, del 4 de juliol, de prevenció i control ambiental de les activitats, aquesta obtenció de l'autorització o llicència ambiental s'ha de dur a terme d'acord amb el que estableix la dita llei, amb les regles següents:

a) La tramitació i resolució corresponen als òrgans ambientals del departament competent en matèria de medi ambient, inclosos els supòsits d'activitats subjectes a l'obtenció de la llicència ambiental.

b) L'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic, prèviament a l'aprovació inicial, ha de trametre l'estudi d'impacte ambiental i la documentació del projecte d'activitats incorporada en el pla a l'òrgan ambiental competent, el qual en durà a terme la verificació formal i la suficiència en els termes de l'article 19 de la Llei.

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 urbanístic per a continuar els tràmits de l'aprovació inicial, amb indicació de les administracions públiques i les persones interessades a qui cal adreçar les consultes durant el tràmit d'informació pública.

d) Els tràmits d'informació pública que estableixen els procediments d'autorització i llicència ambiental s'han de fer de manera conjunta amb el tràmit d'informació pública que regula l'article 86 bis.3, 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 que estableixen 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 dels plans directors urbanístics.

e) Un cop fets els tràmits anteriors, l'òrgan competent en la tramitació del pla n'ha de trametre el resultat a l'òrgan ambiental, amb les modificacions introduïdes en la documentació, si s'escau, perquè continuï 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 que regula 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 resta 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'ha d'impedir la tramitació del pla respecte de les determinacions dels edificis de nova planta i la implantació de les activitats projectades. En aquests casos, l'entitat que ha formulat el 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.

8. Les modificacions dels plans que regula aquesta disposició s'han de tramitar d'acord amb el que estableixen els articles 96 i següents, amb les especificitats següents:

a) Les modificacions que afectin les determinacions del sistema d'actuació urbanística, instrument de gestió urbanística i projecte d'urbanització, se subjecten a la regulació del procediment d'aprovació corresponent continguda en el títol IV.

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 a 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 que estableix aquesta.

9. A més dels efectes que estableix l'article 106, l'aprovació dels plans que regula aquesta disposició implica les qüestions següents:

a) L'execució de la gestió urbanística integrada 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 IV.

b) L'obligació i l'interès immediat de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques i, en el cas que s'hagi incorporat la documentació pròpia del projecte tècnic de tota o d'una part de l'edificació prevista en el pla, també l'obligació de l'edificació dels solars resultants per als quals s'hagi concretat l'edificació.

c) La urbanització dels terrenys i, en el cas que s'hagi incorporat la documentació pròpia del projecte tècnic de tota o d'una part de l'edificació prevista en el pla, la construcció dels edificis de nova planta i la implantació dels usos i les activitats projectats, que s'han de dur a terme amb subjecció a les determinacions i el programa temporal o pla d'etapes previstos 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 dels usos o les activitats projectats la legislació sectorial exigeix l'obtenció d'altres autoritzacions o llicències, cal promoure'n l'obtenció prèviament a l'inici. L'inici de les obres

d'edificació i l'inici dels usos i les activitats que estableix el pla 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, sempre que aquesta sigui requerida per la Llei 20/2009, i també l'inici i el règim de control corresponents, se subjecten a les determinacions de la legislació sectorial aplicable, i correspon als òrgans ambientals competents l'exercici de les potestats que tenen atribuïdes legalment.

e) És aplicable el règim de declaració d'incompliment de les obligacions d'urbanitzar o d'edificar i els efectes que regulen, respectivament, els articles 150 i 151.

10. L'execució dels plans que regula aquesta disposició correspon a l'administració actuant, que exerceix les potestats que la legislació urbanística atribueix amb relació a la gestió, la intervenció en l'edificació i ús del sòl i la protecció de la legalitat, amb l'assistència del departament competent en matèria d'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 pot complementar amb la formalització de convenis interadministratius entre el departament competent en matèria d'urbanisme, el municipi o municipis compresos en l'àmbit del pla i l'administració actuant, si és diferent dels anteriors.

11. L'aprovació definitiva dels plans regulats per aquesta disposició suposa la generació, 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'edificis de nova planta sense necessitat de disposar d'altres títols urbanístics habilitants, amb les característiques següents:

a) El cànon és del 2% 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 genera en el moment d'iniciar-se les obres d'edificació corresponents sobre la base de l'import del pressupost d'execució material, amb la comunicació prèvia a què fa referència l'apartat 9.c.

c) La gestió i la recaptació del cànon corresponen al municipi.

d) Els recursos obtinguts per mitjà d'aquest cànon s'han de destinar als municipis.

12. Sens perjudici dels terminis que fixa aquesta disposició, en el cas dels projectes empresarials estratègics és aplicable l'article 47 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.

Disposició Addicional Vint-i-setena Règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

1. En els municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i en els municipis en risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic, l'habitatge d'ús turístic només és compatible amb l'ús d'habitatge si ho permet expressament el planejament urbanístic, quan es justifiqui la suficiència de sòl qualificat per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual i permanent de la població resident, tenint en compte: el règim de tinença dels habitatges al municipi; el fet de no posar en risc la protecció de l'entorn urbà, i el principi del desenvolupament urbanístic sostenible de l'àmbit que s'ordeni.

2. Les llicències urbanístiques d'habitatges d'ús turístic tenen una limitació temporal de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual durada, sempre que el planejament urbanístic ho permeti d'acord amb els criteris de l'apartat 1. En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants. En l'atorgament de les llicències, i les seves pròrrogues, els municipis han de garantir el compliment dels principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva.

Disposició Addicional Vint-i-vuitena Dotació de places d'aparcament en l'habitatge de protecció pública de lloguer i en l'allotjament dotacional

En el sòl on es promogui habitatge amb protecció oficial amb qualificació permanent destinat a lloguer o cessió d'ús i en el sòl qualificat de sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, la persona promotora resta exempta de construir places d'aparcament sense necessitat de modificar el planejament. No obstant això, si el planejament vigent ho determina justificadament, l'ajuntament pot exigir, en el tràmit de la llicència, la construcció de places d'aparcament associades als habitatges.

Disposició Addicional Vint-i-novena Habilitació dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores en el procediment de concessió de llicències urbanístiques

La Generalitat de Catalunya, en el marc del procés de simplificació i agilitat de les administracions públiques, i concretament per a garantir l'agilitat en la concessió de les llicències urbanístiques, mitjançant la direcció general competent en matèria d'urbanisme, ha d'habilitar els col·legis professionals i les entitats col·laboradores perquè tinguin competències d'habilitació i emissió d'informes d'idoneïtat tècnica dins el procediment de concessió de les llicències urbanístiques.

Disposició addicional trentena Adaptació dels plans d'ordenació urbanística municipal vigents al règim del pla d'ordenació urbanística municipal rural

1. Els municipis que tinguin aprovat definitivament un pla d'ordenació urbanística municipal amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta disposició i que tinguin la condició de municipi rural

poden adaptar el seu planejament al règim del pla d'ordenació urbanística municipal rural mitjançant la tramitació d'una revisió del seu planejament.

2. La revisió a què fa referència l'apartat anterior pot limitar el seu abast i contingut a les determinacions estrictament necessàries per a l'adaptació al règim del pla d'ordenació urbanística municipal rural i, en tot cas, ha d'incloure com a documentació mínima:

- a) La delimitació del sòl urbà i, si escau, la identificació dels possibles creixements o operacions de compleció.
 - b) La memòria social, amb l'anàlisi de les necessitats residencials i la justificació, si escau, de les reserves d'habitatge amb protecció pública.
 - c) El catàleg de masies i cases rurals i, si escau, l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.
 - d) La resta de documentació imprescindible per garantir la coherència del pla adaptat, en els termes que preveu l'article 59.4.
3. La revisió del pla d'ordenació urbanística municipal s'ha de subjectar a la mateixa tramitació que la prevista per al pla d'ordenació urbanística municipal rural, d'acord amb el que estableixen aquesta Llei i la normativa urbanística i ambiental que sigui aplicable.

4. La revisió tramitada d'acord amb aquesta disposició no té la consideració de revisió integral del pla d'ordenació urbanística municipal a efectes de l'exigència de nova formulació completa del planejament, sens perjudici del compliment de les garanties ambientals i de participació que resultin exigibles.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició Transitòria Primera Planejament general no adaptat

A l'efecte de l'aplicació del règim transitori d'aquesta Llei, s'entén que el planejament general no està adaptat a les determinacions d'aquesta Llei quan en la matèria concreta que és objecte de cada disposició transitòria, l'esmentat planejament no s'ajusta al contingut normatiu de l'articulat.

Disposició Transitòria Segona Règim urbanístic del sòl

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

- a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.
- b) En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix

l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

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

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

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

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

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

1. El planejament urbanístic general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei s'hi ha d'adaptar quan, en virtut de les previsions pròpies, o bé anticipadament, en els supòsits regulats per l'article 95, es faci la revisió del dit planejament o del programa d'actuació urbanística corresponent.

2. Des del moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no obstant el que disposa l'apartat 1, els ajuntaments poden formular i tramitar programes d'actuació urbanística municipal, que han de contenir les reserves que estableix l'article 57.3.

3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local. L'òrgan de la Generalitat competent en la matèria pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl en els sectors per als quals s'estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.

b) En tots els municipis, a excepció dels municipis rurals, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les modificacions i revisions d'aquests que no hagin estat resolts definitivament a l'entrada en vigor d'aquesta Llei han d'incorporar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública que resulten de l'article 57.3 i de l'apartat 3 d'aquesta disposició transitòria, en els supòsits que aquests preceptes estableixen.

Disposició Transitòria Quarta Règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit

En tots els aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, el règim aplicable al planejament urbanístic general en tràmit és el següent:

a) Els projectes de planejament urbanístic general que estiguessin en tramitació en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 s'han d'adaptar a les determinacions de la present Llei si, en la data de la dita entrada en vigor, encara no havia estat lliurat l'expedient complet a l'òrgan competent per acordar-ne l'aprovació definitiva.

b) Les modificacions de les delimitacions de sòl urbà i del planejament urbanístic general es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa vigent en el moment de la seva aprovació inicial. Les modificacions de les delimitacions de sòl urbà i del planejament urbanístic general aprovades inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen per les determinacions que estableix la present Llei per als plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions.

c) Les modificacions del planejament general plurimunicipal aprovat definitivament d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 que no estiguin aprovades inicialment en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sempre que afectin més d'un terme municipal, es tramiten segons el que acordin els ajuntaments afectats; si no hi ha acord, es tramiten segons el que estableix l'article 85.2.

Disposició transitòria Quarta bis Tramitació del planejament director urbanístic de la Generalitat en l'àmbit metropolità de Barcelona

Els instruments de planejament director urbanístic la formulació dels quals hagi estat iniciada per l'òrgan competent de la Generalitat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei ajusten llur tramitació al que estableix la Disposició Addicional vint-i-tresena a partir dels tràmits posteriors a l'estat de tramitació en què es trobin, sense que sigui exigible retrotraure'n la formulació i tramitació al moment inicial.

Disposició Transitòria Cinquena Supòsits d'absència de planejament general

1. En els supòsits d'absència de planejament general, el sòl es classifica en sòl urbà i no urbanitzable. El sòl urbà comprèn els nuclis de població existents que tenen els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27.1 o que s'integren en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

2. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, les noves edificacions compreses en l'àmbit del sòl urbà no poden tenir més de tres plantes ni superar en alçada la mitjana de la de les edificacions veïnes, sens perjudici de les altres limitacions que siguin aplicables.

Disposició Transitòria Sisena Figures de planejament derivat i instruments de gestió

1. En tots els aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa aplicable en la data de la seva aprovació inicial. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen per les determinacions formals i substantives que estableix aquesta llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

3. Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9.

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

1. La cessió a l'Administració actuant del sòl amb aprofitament lliure de càrregues d'urbanització s'aplica als instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

2. Els deures de cessió de sòl amb aprofitament que estableixen els articles 43.1.b, c i d, 45.1.a, segon i tercer, i 99.3 d'aquesta llei s'apliquen a les modificacions del planejament urbanístic general que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009.

Disposició Transitòria Vuitena Altres règims aplicables als instruments de planejament urbanístic en tràmit

1. L'exigència d'exposar, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, el document a què fa referència la lletra a de l'article 8.5, s'aplica a les convocatòries d'informació pública acordades a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 1/2007.

2. La regulació que estableixen els apartats 4 i 5 de l'article 57 amb relació al sostre residencial de nova implantació i el sistema d'habitatge dotacional públic, respectivament, és aplicable als instruments de planejament urbanístic aprovats d'acord amb la Llei 10/2004 o amb la normativa posterior.

3. L'informe de sostenibilitat econòmica a què fan referència els articles 59.3.d, 61.1.d i 66.1.d, s'aplica a les modificacions de planejament general aprovades inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

5. Els supòsits de valoració negativa de l'article 97.2 s'apliquen a les modificacions del planejament urbanístic general que no hagin estat resoltes definitivament a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

6. Les especificacions a incloure en la documentació de les modificacions de planejament urbanístic general d'acord amb l'article 99.1 s'apliquen a les modificacions aprovades inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009. Les modificacions de planejament urbanístic general aprovades inicialment entre l'1 de juliol de 2007 i el 31 de desembre de 2009, han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.

Disposició Transitòria Novena Atribució de competències d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a determinats municipis

1. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, o posteriorment, tenien un pla general d'ordenació urbana, i estaven en la primera etapa quadriennal del programa d'actuació d'aquest pla general, i que la persona titular de la conselleria de Política Territorial i Obres Públiques els ha reconegut la competència d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 81.1, d'acord amb el règim transitori establert per

la Llei 10/2004, l'exerceixen per aquells plans que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del dit programa d'actuació.

2. Els municipis que a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 tenien un pla d'ordenació urbanística municipal poden aprovar definitivament, complint prèviament el tràmit que regula l'article 87.1, els plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 81, sempre que en la data d'entrada en vigor de la Llei 10/2004 no estiguessin aprovats provisionalment.

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

1. Les normes urbanístiques de les figures de planejament aprovades definitivament per l'Administració de la Generalitat entre l'entrada en vigor de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i la de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no hagin estat encara publicades en el Butlletí Oficial de la província, o en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en compliment de l'obligació que té l'Administració de la Generalitat de publicar-les d'acord amb la Disposició Addicional segona de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el cas que hagin d'ésser objecte de modificació o de tramitació d'instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió urbanística, han d'ésser publicades amb motiu de la tramitació d'aquests instruments urbanístics. A aquest efecte, als expedients de modificació s'ha d'acompanyar el text refós complet de la normativa aplicable, que ha d'ésser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, conjuntament amb l'acord d'aprovació definitiva de la modificació. Aquesta exigència és aplicable també als expedients de modificació en tràmit que encara no hagin estat aprovats definitivament.

2. Abans d'acordar l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic derivat i de gestió urbanística s'han de publicar les normes urbanístiques de l'instrument o els instruments de planejament que desenvolupin. L'ajuntament, sempre que les normes urbanístiques no hagin estat modificades posteriorment, les pot publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, prenent com a base el document diligenciat d'aprovació definitiva. Altrament, l'ajuntament ha d'elaborar un text articulat que refongui aquestes modificacions i l'ha de trametre a l'Administració de la Generalitat per tal que sigui verificat per l'òrgan que va aprovar definitivament l'expedient, el qual n'ha d'ordenar la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Abans d'acordar l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic derivat i de gestió urbanística que estiguessin en tràmit en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, s'han de publicar les normes urbanístiques de l'instrument o els instruments de planejament que desenvolupin si no han estat publicades abans.

4. Els ajuntaments, sens perjudici del que estableixen els apartats 1, 2 i 3, poden publicar en tot moment en el Diari Oficial de la

Generalitat de Catalunya les normes urbanístiques d'instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament durant el període a què fa referència l'apartat 1, sempre que no s'hagin de refondre com a conseqüència de modificacions posteriors.

5. Els edictes de publicació de les normes urbanístiques a què fan referència els apartats de l'1 al 4 han d'identificar els acords d'aprovació definitiva d'aquestes normes i el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en què aquests acords han estat publicats.

6. La manca de publicació prèvia de les normes urbanístiques dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament per l'Administració de la Generalitat abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 no és motiu de nul·litat de ple dret de les disposicions i els actes d'aplicació que s'hagin dictat a l'empara de llur aprovació definitiva, sempre que s'hagi publicat l'anunci de l'aprovació dels esmentats instruments. La publicació en el DOGC de les normes urbanístiques dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 valida la tramitació i l'aprovació de les disposicions i els actes d'aplicació que s'hagin dictat a l'empara de llur aprovació definitiva i els dóna eficàcia plena des de la data de publicació en el DOGC de l'anunci de l'aprovació definitiva dels esmentats instruments.

7. El cost de la publicació de la normativa dels plans aprovats definitivament per l'Administració de la Generalitat que, en virtut de les determinacions d'aquesta disposició, efectuïn els ajuntaments és a càrrec de l'Administració de la Generalitat.

Disposició Transitòria Onzena Estudis de detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Disposició Transitòria Dotzena Convenis urbanístics

Els convenis urbanístics es regeixen per la normativa aplicable en el moment de la seva aprovació.

Disposició Transitòria Tretzena Sistemes i modalitats d'actuació urbanística

1. Les determinacions d'aquesta Llei sobre sistemes i modalitats d'actuació urbanística són aplicables als àmbits d'actuació per als quals, en el moment d'entrada en vigor de la Llei 10/2004, encara no s'havien presentat a tràmit davant l'administració competent els corresponents projectes de compensació, reparcel·lació o taxació conjunta. A aquests efectes, quan el sistema d'actuació previst és el de compensació, és aplicable el règim propi del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mentre que, quan el sistema d'actuació és el de cooperació, és aplicable la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació. Això no obstant, en el cas del sistema de compensació, els estatuts i les bases d'actuació aprovades definitivament abans de l'entrada en

vigor de la Llei 10/2004 únicament s'hauran d'adaptar a aquesta Llei quan sigui necessari d'acord amb les determinacions del corresponent projecte de reparcel·lació.

2. Les determinacions d'aquesta Llei sobre sistemes i modalitats d'actuació urbanística són aplicables quan s'acordi la substitució d'un sistema d'actuació, fins i tot en el cas en què s'hagi aprovat definitivament el corresponent projecte de compensació, reparcel·lació o taxació conjunta. La substitució s'ha de dur a terme pel procediment que estableix l'article 119 i d'acord amb el que estableix l'article 121.3, amb notificació individual, en tots els casos, a les persones propietàries afectades.

3. Les determinacions sobre la modalitat de compensació per concertació en el sistema de reparcel·lació que estableix aquesta Llei són aplicables als àmbits d'actuació urbanística que tinguin concretada aquesta modalitat, si en el moment d'entrada en vigor de la Llei 10/2004 no s'havia aprovat el conveni a què feia referència l'article 132 de la Llei 2/2002, en la seva redacció anterior a la Llei 10/2004.

4. Resten subjectes a la regulació d'aquesta Llei els sectors d'urbanització prioritària que es delimitin a partir del moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

5. En els àmbits d'actuació urbanística en què, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, concorrin les circumstàncies d'haver d'executar obres d'urbanització o bé d'haver-les d'adequar a la normativa sectorial vigent i d'estar la junta de conservació inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Urbanisme, la dita junta, en el termini de cinc anys, pot formular un projecte de reparcel·lació econòmica simultàniament amb la modificació dels estatuts, de tal manera que la junta passi a ésser de compensació i de conservació i el seu objecte i les seves facultats comprenguin també l'execució o l'adequació de les obres d'urbanització, fins al lliurament reglamentari d'aquestes obres.

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

Els expedients de sol·licitud d'autorització d'usos i obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals es tramiten i s'aproven d'acord amb la normativa urbanística aplicable en el moment en què van tenir entrada en l'ajuntament, però no se'n pot denegar l'aprovació d'acord amb aquesta normativa si els usos i les obres dels quals es tracta són conformes a la normativa urbanística vigent en el moment de resoldre els procediments instats. Els deures dels propietaris a què fa referència l'article 47.7 són aplicables a totes les sol·licituds d'autorització.

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

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hotel·ler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

2. Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 49.2.

3. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades, poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat. També poden ésser objecte d'obres d'ampliació si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4.

Disposició Transitòria Setzena Expedients de protecció de la legalitat urbanística

1. Els procediments de suspensió d'obres, els sancionadors i els de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat es regeixen per la normativa aplicable en el moment de la incoació del procediment,

2. Les infraccions urbanístiques es regeixen pel règim sancionador aplicable en el moment de la seva comissió.

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

Els procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per la normativa anterior en tot el que no sigui objecte de regulació transitòria específica.

Disposició Transitòria Divuitena Disposicions aplicables fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme

Fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol, a aquesta llei:

- a) S'apliquen les disposicions reglamentàries vigents en tot allò que no s'hi oposi, no la contradigui ni hi resulti incompatible.
- b) La integració del procés d'avaluació ambiental en els procediments d'elaboració i aprovació dels plans urbanístics es continua regint per l'article 115 del Reglament, tenint en compte, amb efectes exclusivament supletoris, el compliment dels aspectes següents:

Primer. L'avanç dels plans urbanístics subjectes a avaluació ambiental s'ha de trametre al departament o departaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient.

Segon. L'òrgan ambiental ha de fer les consultes sobre l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i la notificació al promotor del document de referència, en el termini de dos mesos.

Tercer. La comissió territorial d'urbanisme competent, en el cas de plans tramitats pels ens locals, ha de lliurar a l'òrgan ambiental, en el termini d'un mes a comptar de la recepció de l'avanç del pla, un informe urbanístic i territorial que inclogui la valoració de l'adequació de l'avanç del pla a la legislació urbanística vigent, a les directrius del planejament territorial i als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest informe s'ha d'incorporar com a annex al document de referència.

Quart. Abans de l'aprovació provisional o definitiva, segons correspongui, s'ha de lliurar al departament o departaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient la proposta de memòria ambiental, juntament amb una còpia de la proposta de pla que es preveu sotmetre a l'aprovació provisional o definitiva.

Cinquè. En el termini de tres mesos a comptar de la recepció de la proposta de memòria ambiental, el departament o departaments competents en matèria de medi ambient i d'urbanisme han de trametre la resolució de l'òrgan ambiental sobre la memòria ambiental i, en el cas de plans tramitats pels ens locals, un informe urbanístic i territorial sobre els aspectes del pla relatiu a qüestions de legalitat i a qüestions d'oportunitat d'interès supramunicipal, per tal que puguin ésser considerats en l'acord d'aprovació subsegüent. En els casos de plans especials urbanístics, de plans de millora urbana i de plans parcials urbanístics a què fa referència l'article 81.1, aquest informe compleix les funcions que estableix l'article 87.1 i té els seus mateixos efectes.

Disposició transitòria Dinovena Procediments d'atorgament de llicències urbanístiques per a la reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

La tramitació dels procediments d'atorgament de llicències urbanístiques per a la reconstrucció o rehabilitació de les construccions en sòl no urbanitzable iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria, de conformitat amb l'article 50, s'ha de completar d'acord amb la normativa vigent a partir de la data d'entrada en vigor esmentada si en aquesta data encara no s'ha sol·licitat l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent.

Disposició transitòria Vintena Equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada

A l'efecte que estableix l'article 34.5 ter.b), 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 especial urbanístic 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.

Disposició transitòria Vint-i-unena Règim transitori d'atribució de competències urbanístiques de l'Administració de la Generalitat

1. Mentre no es determinin per reglament els òrgans competents per a exercir les competències a què fa referència l'article 16, correspon d'exercir-les en cada cas a l'òrgan de rang jeràrquic immediatament inferior al del titular del departament que correspongui per raó de la matèria.
2. L'atribució de competències urbanístiques a l'Administració de la Generalitat, en els termes que determinen els articles 76.1, 79, 92.4, 96.e i 98.2, en la redacció que adopten en el moment de l'entrada en vigor de la present disposició transitòria, és aplicable als procediments urbanístics que es trobin en tramitació en el moment de la dita entrada en vigor

Disposició transitòria Vint-i-dosena Termini de dissolució dels consorcis urbanístics per a l'execució de les àrees residencials estratègiques

Els consorcis urbanístics constituïts entre l'Institut Català del Sòl i els ajuntaments per a l'execució de les àrees residencials estratègiques que no hagin iniciat el procediment de tramitació de l'instrument de gestió urbanística que correspongui s'han de dissoldre en el termini d'un any, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria, llevat que el Consell General del Consorci acordi, expressament i per unanimitat, la voluntat d'iniciar o continuar el desenvolupament de l'àrea residencial estratègica. La dissolució del consorci comporta les corresponents compensacions

econòmiques entre els seus membres pel que fa a les despeses sufragades fins a la data, tant per a la modificació de planejament com per a la gestió de l'àrea residencial estratègica.

Disposició transitòria vint-i-tresena

La reducció prevista en l'article 43.2 s'aplica a les actuacions que, en el moment de la seva entrada en vigor, no disposin d'un instrument de planejament aprovat inicialment que en reguli l'ordenació detallada.

Disposició derogatòria única

Es deroguen les disposicions següents:

- a) L'article 9 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol.
- b) La lletra b de l'apartat 1 de l'article 107, la lletra b de l'article 108, el punt 1r de la lletra b de l'apartat 1 de l'article 109 i l'apartat 3 de l'article 131 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, del 13 de maig.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició Final Primera Autorització per modificar i establir determinades reserves i previsions

El Govern, si les circumstàncies ho aconsellen, pot modificar per decret, amb el dictamen previ de la Comissió Jurídica Assessora, les quanties de les reserves i les previsions a què fan referència els articles 43, 58.1.f i 65.3 i 4. Aquestes quanties solament es poden disminuir, amb el dictamen favorable previ de la Comissió Jurídica Assessora, si ho exigeixen circumstàncies excepcionals. Igualment, el Govern pot establir altres reserves i previsions de naturalesa anàloga a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques o, si escau, del conseller o consellera d'aquest Departament i del conseller o consellera competent per raó de la matèria.

Disposició Final Segona Autorització per regular les reserves aplicables al sòl urbà

S'autoritza el Govern per establir per decret els criteris d'acord amb els quals el planejament urbanístic general municipal ha de fixar la quantia mínima de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà, o bé per determinar la dita quantia directament, segons les circumstàncies urbanístiques de les poblacions afectades. Mentre no s'aprovi aquest decret, les quanties mínimes de les reserves i les previsions aplicables al sòl urbà es fixen directament en els plans d'ordenació urbanística municipal i en els programes d'actuació urbanística municipal.

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

S'autoritza el Govern per modificar el percentatge de la reserva fixada per l'article 57.3 amb caràcter diferencial per a àmbits

homogenis, i també per modificar la densitat determinada per la disposició transitòria tercera.3.a

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

1. S'autoritza el Govern per regular per decret les condicions, els requisits i els terminis sota el compliment dels quals el planejament urbanístic pot imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades, més enllà de la recepció definitiva d'aquestes per l'administració o, si s'escau, per determinar-la directament, per a tot el territori de Catalunya o per a una part d'aquest. Mentre no s'aprovi la dita regulació, el planejament pot establir aquesta obligació, per raons justificades de desproporció entre els costos i els tributs, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.
2. S'autoritza el Govern per regular per decret el règim organitzatiu específic de les entitats urbanístiques col·laboradores, llurs funcions i atribucions i els drets i deures de llurs persones membres, i també l'estatut urbanístic de les urbanitzacions privades i dels complexos immobiliaris privats.

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

1. Correspon al Govern de regular per decret les matèries següents:
 - a) La incorporació de les noves tecnologies electròniques, telemàtiques i informàtiques, entre altres, a la tramitació dels instruments urbanístics.
 - b) La incorporació obligatòria de les noves tecnologies de la comunicació i del transport, i de totes les altres tecnologies vinculades a la qualitat de vida i a la sostenibilitat ambiental urbanes, al conjunt de les obres d'urbanització que s'estableixin i s'executin al servei dels assentaments humans.
2. Per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme es poden dictar disposicions reglamentàries amb relació a:
 - a) L'homologació de la documentació integrant dels instruments de planejament i d'execució urbanístics.
 - b) Els requeriments tècnics a què s'ha de subjectar la presentació al departament competent en matèria d'urbanisme de la documentació dels instruments urbanístics per a mantenir el sistema d'informació urbanística integrada de Catalunya i per a facilitar-ne la divulgació telemàtica.
 - c) Els criteris que han de complir els instruments urbanístics per a concretar-ne les determinacions i per a precisar i unificar l'aplicació de conceptes normatius.

d) Els criteris que cal seguir en la tramitació i l'aprovació d'instruments urbanístics i en l'autorització d'usos i obres en sòl no urbanitzable i d'usos i obres provisionals.

e) Els criteris interpretatius d'aplicació de la legislació urbanística.

Disposició Final Sisena Autorització per adaptar la quantia de les multes

S'autoritza el Govern per adaptar per decret, a proposta del conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, la quantia de les multes establertes pels articles 219 i 225 a l'evolució de les circumstàncies socioeconòmiques, en funció de l'índex general de preus de consum publicat per l'Institut d'Estadística de Catalunya.

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

S'autoritza el Govern, d'acord amb el que estableix la disposició final tercera del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, per regular, amb caràcter supletori, si manquen les disposicions reglamentàries de les corporacions locals, el desplegament dels aspectes relatius a la participació ciutadana en l'elaboració dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels programes d'actuació urbanística municipal.

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

El Govern pot modificar, per decret, el nombre i l'abast territorial de les comissions territorials d'urbanisme, i també la composició d'aquestes comissions i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Disposició final Novena Substitució dels lindars

Des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició final s'ha d'entendre que els lindars a què fan referència el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, del 13 de maig, i el planejament territorial i urbanístic vigents resten substituïts pels que estableix l'article 49.2, a l'efecte d'exigir l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoca i de l'òrgan competent de la Generalitat en matèria de paisatge, pel que fa a les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica.

Disposició final desena. Plans directores urbanístics per presència significativa de construccions tradicionals

El departament competent en matèria d'urbanisme ha d'impulsar la formulació dels plans directores urbanístics que estableix l'article 56.1.h en els àmbits territorials que presentin singularitats específiques per la presència significativa de construccions tradicionals en sòl no urbanitzable vinculades a les activitats productives primàries, especialment en espais agraris periurbans, amb la diagnosi i l'inventari de les construccions afectades i la

regulació de les condicions d'ús, rehabilitació, reconstrucció i, si escau, ampliació que corresponguin

DISPOSICIONS ADDICIONALS DE LA LLEI 3/2012, DEL 22 DE FEBRER, DE MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME, APROVAT PEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DEL 3 D'AGOST

DA Primera Modificació de la Llei 31/2010

1. Es modifica la lletra b de l'apartat 1 de l'article 32 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactada de la manera següent:

b) Els plans especials urbanístics de desenvolupament dels sistemes urbanístics d'interès metropolità previstos en el Pla director urbanístic metropolità o el Pla d'ordenació urbanística metropolità que han d'ésser executats per l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

2. Es deroga la lletra c de l'apartat 1 de l'article 32 de la Llei 31/2010

3. Se substitueixen les remissions que els articles 30.1.e, 31.a i 33.b de la Llei 31/2010 fan a l'article 67.1.e del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, per la referència a l'article 68 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.

DA Segona Supressió de la Comissió de Coordinació de la Política Territorial

1. Se suprimeix la Comissió de Coordinació de la Política Territorial creada per la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial. Les funcions que la normativa en matèria de política territorial li atribueix passen a ésser exercides per la Comissió de Territori de Catalunya.

2. Totes les referències que la Llei 23/1983 i en la resta de normativa vigent a la Comissió de Coordinació de la Política Territorial, s'han d'entendre referides a la Comissió de Territori de Catalunya.

3. Totes les referències contingudes en el Text refós de la Llei d'urbanisme i la restant normativa vigent contenen a la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, s'han d'entendre referides a la Comissió de Territori de Catalunya.

DA Tercera Substitució de referències i remissions

1. Se substitueixen les referències que el Text refós de la Llei d'urbanisme fa al conseller o consellera "de Política Territorial i Obres Públiques, per referències al conseller o consellera "competent en matèria d'urbanisme".

2. Se substitueixen les remissions que els articles següents del Text refós de la Llei d'urbanisme fan a altres articles, per les que s'indiquen a continuació:

- a) En l'article 46, on diu "article 45.1.a" ha de dir "article 45.1".
- b) En l'article 108.3, on diu "article 53.5" ha de dir "article 53.3.f".
- c) Les referències que fan els articles 57.5 i 157.2.c segon i la disposició transitòria tercera del Text refós de la Llei d'urbanisme a la Disposició Addicional cinquena queden derogades.

DA Quarta Parcs eòlics i instal·lacions fotovoltaïques

Totes les referències que el Decret 147/2009, del 22 de setembre, pel qual es regulen els procediments administratius aplicables per a la implantació de parcs eòlics i instal·lacions fotovoltaïques a Catalunya, fa als plans especials urbanístics de l'article 67.1.e del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, s'han d'entendre efectuades, segons correspongui, als plans especials urbanístics autònoms o als plans especials urbanístics per al desenvolupament dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris previstos en el planejament territorial o urbanístic.

DA Cinquena Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

Per a possibilitar l'execució per fases de les actuacions urbanístiques afectades per l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, del 10 març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, es poden establir per reglament els requisits que permetin la divisió dels polígons d'actuació urbanística corresponents en unitats de gestió urbanística parcial, els mecanismes de compensació entre els propietaris afectats pels desequilibris entre les diverses unitats dins el mateix polígon d'actuació urbanística i les garanties necessàries per a assolir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic dins de cada polígon d'actuació urbanística.

DA Sisena Ordenació i gestió del litoral en matèria de costes

1. Els plans de distribució d'usos i serveis de temporada de les platges estableixen les normes sobre l'explotació dels serveis que es poden instal·lar a les platges durant la temporada d'estiu.
2. Els ajuntaments, respecte a les platges de llur terme municipal, han de formular aquests plans tenint en compte que:
 - a) Les platges són d'ús públic.
 - b) Les instal·lacions han d'ésser de lliure accés al públic, excepte que per raons de policia, d'economia o altres raons justificades d'interès públic, s'autoritzi altres modalitats d'ús.
 - c) Les instal·lacions han d'ésser desmuntables i s'han de situar preferentment fora de la platja, amb les dimensions i les distàncies que es determinin per reglament. En conjunt, aquestes instal·lacions no poden ocupar més de la meitat de la superfície de la platja en la plenamar i s'han de distribuir de manera homogènia.
3. Correspon al departament competent en matèria de costes d'aprovar els plans de distribució d'usos i serveis formulats pels ajuntaments corresponents. Els plans aprovats tenen un termini de vigència de cinc anys.
4. Correspon al departament competent en matèria de costes d'autoritzar l'ocupació del domini públic marítimoterrestre i l'explotació dels serveis de temporada pels ajuntaments que ho sol·licitin, amb l'aprovació prèvia del pertinent pla de distribució d'usos i serveis de temporada. Aquestes autoritzacions són anuals i, en el cas que les explotin terceres persones, l'ajuntament autoritzat ha de vetllar pel compliment de les condicions del títol administratiu habilitant.

5. El termini màxim per a la notificació de la resolució expressa dels procediments d'autorització d'obres, instal·lacions i activitats en la zona de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre a què fa referència la legislació en matèria de costes és de sis mesos. El venciment d'aquest termini sense que s'hagi notificat la resolució expressa corresponent legitima la persona interessada per a entendre desestimada la seva sol·licitud per silenci administratiu.
6. L'òrgan competent en matèria de costes per a atorgar les autoritzacions a què fa referència l'apartat 5 pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds formulades per les persones interessades quan siguin manifestament contràries a la legislació vigent en matèria de costes.
7. Correspon al departament competent en matèria de costes d'autoritzar noves actuacions amb relació a les obres, les instal·lacions i les activitats implantades legalment en la zona de servitud de protecció del domini públic marítimoterrestre. Això no obstant, si aquestes actuacions no comporten l'increment de la superfície ocupada o de la volumetria existent, ni canvi de l'ús autoritzat, se subjecten al règim de comunicació prèvia. En aquest cas, la persona interessada ha de presentar la comunicació corresponent conjuntament amb la documentació acreditativa de la implantació legal de les obres i les instal·lacions preexistents i, si l'òrgan competent en matèria de costes no manifesta motivadament la disconformitat de l'actuació amb la legislació aplicable en matèria de costes en el termini de dos mesos, pot dur a terme l'actuació comunicada.
8. Les persones que hagin formulat sol·licituds abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que tinguin per objecte actuacions que no comporten l'increment de la superfície ocupada o de la volumetria existent, ni canvi de l'ús autoritzat, poden dur a terme l'actuació corresponent si l'òrgan competent en matèria de costes no es manifesta en sentit contrari, en el termini de dos mesos des que la Llei entri en vigor.

DA Setena Pla territorial sectorial agrari

El Govern, en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'iniciar els treballs per a l'elaboració del Pla territorial sectorial agrari.

DA Vuitena Procediment especial de modificació dels plans directores urbanístics per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació d'àrees residencials estratègiques determinades

1. Els plans directores urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la llei present que manifestin disfuncions essencials entre llurs determinacions i les necessitats de sòl actuals i futures per a crear nous habitatges es poden modificar per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació de l'àrea residencial estratègica en què es produeixen les disfuncions, mitjançant el procediment i el contingut documental següents:

a) 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 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 tracti.

2. La modificació d'un pla director urbanístic de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques mitjançant el procediment especial establert per l'apartat 1 comporta que l'ordenació urbanística aplicable a l'àmbit

territorial afectat és la continguda en el pla urbanístic municipal corresponent, hagi estat adaptat o no al pla director urbanístic modificat. En aquest sentit, la resolució ha de declarar expressament quin és l'instrument de planejament urbanístic municipal aplicable i indicar el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en què es van publicar l'acord d'aprovació i les normes urbanístiques corresponents. Aquesta resolució és eficaç a partir de l'endemà d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3. Les determinacions d'aquesta disposició no impedeixen en cap cas que els plans directores urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present es puguin modificar per a altres finalitats, seguint el procediment i el contingut documental que, amb caràcter general, estableix el text refós de la Llei d'urbanisme.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES DE LA LLEI 3/2012, DEL 22 DE FEBRER, DE MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME, APROVAT PEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DEL 3 D'AGOST

DT Primera Pròrroga de les llicències atorgades d'acord amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge

1. Les persones titulars de llicències d'obres caducades a partir de l'1 de gener de 2008, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, poden sol·licitar la rehabilitació i la pròrroga de la vigència quan concorrin les circumstàncies següents:

a) Si, després d'haver iniciat l'execució de les obres autoritzades, no van poder finalitzar-les en els terminis fixats per causa de la conjuntura de crisi econòmica en el sector de la construcció.

b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici, i l'adaptació de les obres executades a les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta Llei resulta inviable econòmicament.

c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra b.

2. Les persones titulars de llicències a què fa referència l'apartat 1 disposen d'un termini d'un any a partir de l'entrada en vigor del Decret Llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga. Transcorregut aquest termini sense haver presentat la sol·licitud, o transcorregut el termini de pròrroga de la llicència rehabilitada sense haver finalitzat les obres d'edificació autoritzades, les persones esmentades resten obligades a enderrocar l'edifici inacabat, per a la qual cosa disposen d'un termini màxim d'un any des que finalitzi el termini corresponent, amb l'avertiment que, si no ho fan, es pot executar forçosament per l'administració que va atorgar la llicència pels mitjans regulats a la legislació urbanística amb relació a les ordres de restauració de la realitat física alterada i l'ordre urbanístic vulnerat. Això s'entén sense perjudici de la possibilitat d'obtenir nova llicència sobre un projecte rectificat que incorpori els ajustos necessaris perquè esdevinguin autoritzables les obres d'acord amb la normativa tècnica aplicable.

3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fa referència l'apartat 1 és el 31 de desembre de 2022.

4. No són aplicables les llicències regulades per aquest article les determinacions de l'article 189 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.

DT Segona Règim transitori en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal vigents que, d'acord amb l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, estarien exempts de l'obligació de fer reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial, es poden acollir, mitjançant la modificació de planejament corresponent, a la dita exempció i replantejar, si ho consideren necessari, la definició dels objectius del pla en aquesta matèria per als àmbits d'actuació que no tinguin aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació corresponent.

2. Les exempcions que en matèria de reserves mínimes per a habitatge amb protecció oficial estableix l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, s'apliquen també als plans d'ordenació urbanística municipal en tràmit, si s'escau.

DT Tercera Altres règims transitoris aplicables en matèria urbanística

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la reacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present. Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió originària que corresponia al sector.

3. Les determinacions sobre expedients d'expropiació per ministeri de la llei de l'article 114 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció d'aquesta llei, s'apliquen als expedients que, quan aquesta entri en vigor, les persones interessades encara no hagin presentat el full d'apreupament corresponent davant l'administració que pertorqui.

DT Quarta Règim excepcional per a la finalització d'obres d'edificació residencial inacabades destinades a habitatge protegit o parc públic d'habitatge

1. En el cas d'edificacions residencials plurifamiliars amb obres iniciades i no finalitzades, emparades per una llicència urbanística atorgada abans de l'entrada en vigor del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, l'administració municipal competent pot acordar, amb caràcter excepcional i dins del termini de dos anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta disposició, la pròrroga o el manteniment dels efectes de la llicència originària, únicament als efectes de permetre la finalització de les obres i l'obtenció dels títols habilitants necessaris per a posar-la en ús.

2. Aquest règim excepcional només és aplicable quan concorrin les condicions següents:

- Que es tracti d'una promoció residencial inacabada amb un alt grau d'execució material acreditat.
- Que hi hagi un informe tècnic municipal, o un informe tècnic competent validat per l'administració competent, que acrediti que l'edificació existent no presenta patologies estructurals greus ni risc per a la seguretat de les persones, sens perjudici de les actuacions de reparació, adequació o finalització que siguin necessàries.

c) Que els habitatges resultants s'incorporin al parc públic d'habitatge de la Generalitat, dels ens locals o dels seus organismes o entitats instrumentals, o bé siguin qualificats com a habitatges amb protecció oficial de caràcter permanent, en règim de lloguer assequible, lloguer social o venda protegida. En el cas de promocions de titularitat privada o que no siguin incorporats al parc públic d'habitatge, l'aplicació d'aquest règim excepcional resta condicionada al fet que, com a mínim, el 70% dels habitatges resultants siguin qualificats com a habitatges amb protecció oficial de caràcter permanent i que, quan es destinin al lloguer, les rendes no superin els topalls màxims establerts per l'índex de referència de preus de lloguer que correspongui, sens perjudici dels límits més restrictius que pugui establir la normativa d'habitatge protegit aplicable.

d) Que l'actuació tingui per finalitat la mobilització d'habitatges inacabats per a donar resposta a necessitats acreditades d'accés a l'habitatge, especialment en municipis declarats àrees de mercat residencial tensionat o amb demanda residencial forta i acreditada.

3. Als efectes de l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat, i sempre que l'obra executada ho hagi estat sota l'empara d'una llicència anterior a l'entrada en vigor del Decret 141/2012, l'acord de pròrroga o de manteniment dels efectes de la llicència ha de determinar de manera expressa el règim aplicable, que ha d'ésser el vigent en el moment de l'atorgament de la llicència originària o bé el vigent en el moment de l'execució efectiva de l'obra.

4. En cap cas aquest règim excepcional pot comportar la convalidació d'actuacions incompatibles amb el planejament urbanístic vigent.

5. El règim establert en article aquesta disposició transitòria té caràcter excepcional i finalista, i resta vinculat al manteniment de la destinació pública o protegida dels habitatges. L'incompliment d'aquesta destinació pot comportar la revisió de l'acord municipal i, si escau, l'exigència de les responsabilitats administratives que corresponguin.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA DE LA LLEI 3/2012, DEL 22 DE FEBRER, DE MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME, APROVAT PEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DEL 3 D'AGOST

Es deroguen les disposicions legals i reglamentàries següents:

- La disposició final segona, relativa al termini per a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme, del Decret legislatiu 1/2010.
- La Disposició Addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- La Disposició Addicional cinquena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Els articles 90 i 91 del Decret 179/1995, de 13 de juny, Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- Els articles 58.a, 151, 224.2.a *in fine* i 3, 225.2 i 276.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

e bis) L'article 9 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol.

e ter) La lletra b de l'apartat 1 de l'article 107, la lletra b de l'article 108, el punt 1r de la lletra b de l'apartat 1 de l'article 109 i l'apartat 3 de l'article 131 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, del 13 de maig.

f) Totes les altres disposicions que s'oposin al que estableix aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS DE LA LLEI 3/2012, DEL 22 DE FEBRER, DE MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME, APROVAT PEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DEL 3 D'AGOST

DF Primera Adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme

Correspon al Govern, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, d'adaptar el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006.

DF Segona Desplegament reglamentari de les disposicions en matèria d'ordenació i gestió del litoral

Correspon al Govern de dictar les disposicions necessàries per al desplegament i l'aplicació de la Disposició Addicional sisena.

DF Tercera Suspensió d'eficàcia temporal de l'article 114

El còmput dels terminis per a advertir l'administració competent, per a presentar el full d'apreujament corresponent i per adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just establerts per l'article 114.1 i 2 del Text refós de la Llei d'urbanisme resta suspès fins al 31 de desembre de 2015.

DF Quarta Entrada en vigor

1. Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. L'obligació de proporcionar l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya en la publicació dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic, a què fa referència l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, entra en vigor el 30 de juny de 2012.

DISPOSICIONS FINALS LLEI 2/2014, DEL 27 DE GENER, DE MESURES FISCALS, ADMINISTRATIVES, FINANCERES I DEL SECTOR PÚBLIC

DF Novena. Regla per a la suspensió temporal de l'aplicació de les exigències en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública

1. Resta suspesa, durant els dos anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta llei, l'aplicació de les reserves per a habitatge protegit que l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del text refós de la Llei d'urbanisme exigeixen als plans d'ordenació urbanística municipal i als plans urbanístics derivats, en els sectors de planejament urbanístic i polígons d'actuació urbanística que en el moment de l'entrada en vigor de la Llei de l'Estat 8/2013, del 26 de juny, de

rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, no disposin de projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, si es compleixen tots els requisits següents:

- a) El municipi disposa d'un percentatge d'habitatge protegit ja construït i sense vendre superior al 15% dels habitatges protegits previstos o resultants del planejament vigent i una evident desproporció entre la reserva legalment exigible i la demanda real amb possibilitat d'accedir a aquests habitatges.
- b) El municipi no està inclòs dins les àrees de demanda forta i acreditada que reconeix el Pla per al dret a l'habitatge, aprovat pel Govern, mentre no s'aprovi el Pla territorial sectorial d'habitatge.
- c) El planejament urbanístic o les seves modificacions determinen la suspensió esmentada, i els efectes temporals de la suspensió, pel fet d'haver quedat justificades les circumstàncies a què fan referència les lletres a i b.

DISPOSICIONS FINALS DE LA LLEI 16/2015, DE SIMPLIFICACIÓ DE L'ACTIVITAT ADMINISTRATIVA DE L'ADMINISTRACIÓ DE LA GENERALITAT I DELS GOVERNOS LOCALS DE CATALUNYA I D'IMPULS DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA)

DF Tercera. Obligació dels plans urbanístics i les ordenances d'avaluar el compliment de la Directiva de serveis i la normativa de transposició

1. Les modificacions dels plans urbanístics i de les ordenances municipals sobre edificació i ús del sòl no adaptats al que disposa l'article 9.8 que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sempre que pel contingut de la modificació sigui factible, han d'incorporar a la memòria una avaluació a l'efecte de determinar si contenen alguna restricció a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que no compleixi les condicions exigides per la Directiva de serveis i la normativa de transposició i, si escau, eliminar-la.
2. La Comissió per a la Facilitació de l'Activitat Econòmica, sens perjudici del que estableix la Disposició Addicional cinquena, ha de posar a disposició de les administracions públiques de Catalunya formularis i mètodes d'avaluació en aquesta matèria.

DISPOSICIONS ADDICIONALS DL 17/2019, DEL 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

DA Segona Referències al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

Les referències que la legislació vigent fa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'han d'entendre substituïdes per les corresponents al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional.

DA Quarta Inscripció de l'Inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, dins del termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, han de trametre al Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per a la seva inscripció, així com el seu balanç de situació. La manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat impedeix alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin.

DA Cinquena Programes d'actuació concertada

1. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge. A aquest efecte, i en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, han de subscriure un programa d'actuació concertada que detalli les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. Poden participar en la concertació d'aquests programes els ens locals supramunicipals. En l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, aquests programes són l'instrument idoni perquè aquesta entitat exerceixi les seves funcions de coordinació. Tanmateix, la resta de municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada poden concertar les seves actuacions en matèria d'habitatge amb protecció oficial amb el departament competent mitjançant la subscripció també d'un programa d'actuació concertada.

2. Els programes d'actuació concertada a què fa referència l'apartat 1 han de servir de base per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge respectius en aquesta matèria. La seva prioritat ha de ser posar a disposició dels usuaris habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, mitjançant qualsevol forma de gestió directa o indirecta. Els programes també poden concretar les polítiques d'adquisició de sòl, de promoció d'allotjaments dotacionals públics, d'intervenció sobre pisos buits, de renovació i de rehabilitació urbana i qualsevol altra política pública que pugui millorar l'accés a l'habitatge. Els programes han de contenir, com a mínim, els apartats següents:

- a) La diagnosi de la situació de l'habitatge en el municipi, amb especial referència a les necessitats d'habitatge amb protecció oficial.
- b) L'anàlisi sobre les possibilitats de mobilitzar els béns i els drets patrimonials per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en escenaris a dos i a cinc anys vista.
- c) La programació d'actuacions a dur a terme.
- d) La relació de béns i drets dels patrimonis públics del sòl i d'habitatge afectats a l'execució de les actuacions concertades.
- e) La concreció i coordinació de les mesures a adoptar en matèria d'intervenció sobre pisos buits per part de les administracions competents.
- f) La Memòria econòmica sobre la viabilitat de les actuacions

concertades, atenent els recursos disponibles a partir dels ajuts públics establerts als plans d'habitatge, dels ingressos derivats de l'impost sobre els habitatges buits, del Fons de Solidaritat Urbana previst a l'article 76 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'altres línies de finançament que estableixi el Govern de la Generalitat d'acord amb l'article 13.3 de l'esmentada Llei, de les fonts de finançament local, així com dels recursos que s'hagin d'obtenir de la venda de part dels habitatges amb protecció oficial per garantir la viabilitat de la mateixa actuació.

3. Les determinacions dels apartats 1 i 2 no són d'aplicació al municipi de Barcelona, on la gestió conjunta en matèria d'habitatge amb la Generalitat es duu a terme mitjançant el Consorci d'habitatge de Barcelona, d'acord amb la Llei 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona.

4. El programa d'actuació concertada ha de prioritzar la construcció dels habitatges amb protecció oficial en els sòls destinats per l'ordenació urbanística a aquest ús i que hagin estat adquirits gratuïtament en el marc d'una actuació urbanística. El mateix programa d'actuació concertada ha d'identificar aquests sòls i ha d'establir la previsió temporal necessària per assolir aquest objectiu en el cas de municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

DA Sisena Règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública.

1. Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:

- a) El 40% en sòl urbanitzable delimitat.
- b) El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial. Aquest percentatge es pot reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions. Aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

2. La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

3. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, que s'aprovin inicialment un cop passat el termini de quaranta cinc dies hàbils comptadors des del 24 de desembre de 2019, data l'entrada en vigor del Decret Llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES DL 17/2019, DEL 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

DT Segona Habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei

1. Són aplicables als habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest decret llei la vigència de la qualificació i els preus de venda i de rendes determinats d'acord amb el règim jurídic vigent quan es van qualificar, llevat que es tracti d'habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Els habitatges amb protecció oficial inclosos en una zona tensionada, declarada d'acord amb l'article 18 de la Llei de l'Estat 12/2023, mantenen llur qualificació i els preus màxims de venda i de rendes determinats d'acord amb el règim jurídic vigent en el moment en què es van qualificar, però s'aplica el nou règim respecte a la vigència de la qualificació.

En qualsevol cas, els habitatges esmentats només es poden desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració en els termes regulats per l'article 79.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

DT Tercera Instruments urbanístics en tramitació

Es continuen tramitant i s'aproven definitivament de conformitat amb el règim jurídic urbanístic anterior els instruments urbanístics següents:

- Els d'iniciativa pública aprovats inicialment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, excepte pel que fa a les disposicions relatives al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, que s'apliquen als instruments de planejament urbanístic que no hagin estat aprovats provisionalment a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.
- Els d'iniciativa privada presentats complets davant l'Administració urbanística competent amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

DT Cinquena Règim de preus de venda i rendes màxims

1. Mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

2. El sistema de determinació dels preus de conformitat amb el règim que estableix aquest Decret Llei és aplicable als habitatges amb protecció oficial respecte dels quals el procediment per a la seva qualificació s'iniciï amb posterioritat a la data en què el nou sistema de preus màxims sigui aplicable. Tanmateix, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de conformitat amb el

règim anterior respecte dels habitatges amb protecció oficial següents:

- Quan se situïn en un àmbit de reparcel·lació en els supòsits següents:

1r. Que el projecte de reparcel·lació s'hagi aprovat amb anterioritat a la data en què sigui aplicable el nou sistema de determinació dels preus màxims.

2n. Que, en execució del planejament urbanístic aprovat de conformitat amb el règim anterior, el projecte de reparcel·lació s'aprovi definitivament abans que transcorrin quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

En ambdós supòsits és requisit que no hagi transcorregut el termini fixat pel planejament urbanístic per acabar l'edificació dels solars i, si no el fixa, que no hagin transcorregut tres anys des que els terrenys afectats van adquirir la condició de solar.

- Quan l'Administració competent hagi programat la seva promoció pública o concertada amb particulars amb anterioritat a la data en què el nou sistema dels preus màxims sigui aplicable, mentre no hagin transcorregut cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei i l'Administració o la persona que sol·liciti la qualificació opti per l'aplicació del règim anterior.

DT Cinquena bis Preus màxims de venda i de rendes màxims d'acord amb el règim anterior

Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m²)		Lloguer/Cessió ús (€/m²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

2. Els preus i les rendes a què fa referència l'apartat 1 s'actualitzen automàticament el primer de gener de cada any, començant l'1 de gener de 2022, d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de publicar anualment els preus i les rendes màxims actualitzats. 3. Són aplicables a les segones i posteriors transmissions, lloguers o cessions de l'ús dels habitatges amb protecció oficial qualificats de conformitat amb qualsevol dels règims anteriors al Decret Llei present, els preus de venda i les rendes màxims que consten a la qualificació definitiva, actualitzats amb l'índex de preus al consum, entre l'any de la qualificació i el de la subscripció del contracte, sense que es puguin superar els imports resultants d'aplicar el sistema d'actualització de

preus previst a la normativa sobre la base de la qual s'han qualificat els habitatges.

DT Setena Plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques

Amb relació als plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques aprovats d'acord amb el règim jurídic anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, 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 46.2.c i 46.3 del text refós de la Llei d'urbanisme no és exigible quan les determinacions dels plans esmentats, d'acord amb l'article 56.5.c d'aquesta Llei, 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.

DT Vuitena Terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge que formen part d'una reserva d'habitatges de protecció pública

És d'aplicació l'apartat 3 de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, afegit per aquest Decret Llei, 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 d'aquest Decret Llei quan, d'acord amb el planejament urbanístic, formin part d'una reserva d'habitatges de protecció pública, llevat que en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret Llei:

- 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 d'aquest Decret Llei.

DT Novena Planejament urbanístic no adaptat

1. Els terrenys que el planejament urbanístic no adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integren en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. Pel que fa als terrenys que el planejament esmentat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de titularitat pública, es poden destinar a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, de conformitat amb el planejament urbanístic de desenvolupament que es formuli amb aquesta finalitat en les circumstàncies següents:

- a) Si el planejament no adaptat no en concreta l'ús, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a un altre ús d'equipament públic.
- b) Si l'equipament de titularitat pública està construït, es pot ampliar d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que estableixi al pla urbanístic de desenvolupament per destinar l'ampliació a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, sempre que s'acrediti

la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament.

2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei qualifiqui o reservi sòl destinat a la construcció d'habitatges amb una modalitat o tipologia específica de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret Llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin i les posteriors llicències restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.

En aquests casos, quan el planejament vigent qualifiqui o reservi habitatge protegit en la modalitat o tipologia de règim de preu concertat i es compti amb l'instrument urbanístic de gestió aprovat, l'Administració competent, amb la prèvia petició del promotor, podrà concedir la llicència d'obres per executar habitatges de protecció pública de règim general o especial i amb destí a la qualificació genèrica, d'acord amb el punt tercer d'aquesta mateixa disposició transitòria, o bé, pel cas que es compti amb la llicència concedida, podrà aprovar la seva modificació per preveure aquests règims i qualificació.

3. Quan el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei no determina el règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública, s'entén que aquestes poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims que es corresponen amb la seva qualificació genèrica. Això no obsta perquè, mitjançant el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament, se'n puguin qualificar per destinar-los específicament al règim d'arrendament.

DISPOSICIONS FINALS DL 17/2019, DEL 23 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

DF Quarta Aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge i increment dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.

El Govern ha d'aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei. Aquest Pla ha de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA DL 2/2025, DE 25 DE FEBRER, PEL QUAL S'ADOPTEN MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE I URBANISME APLICABLE FINS A L'ADAPTACIÓ DEL DECRET 75/2014, DE 27 DE MAIG, DEL PLA PER AL DRET A L'HABITATGE

Disposició aplicable fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

DT Primera

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions introduïdes pels articles 5 i 6 d'aquest Decret Llei, són aplicables les disposicions següents a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial:

1. Les característiques dels habitatges amb protecció oficial establertes a l'article 44 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, no són aplicables als habitatges existents que es qualifiquin, per l'exercici del dret de tanteig i retracte o d'acord amb programes específics de foment a l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació, que s'han de regir per les condicions que preveuen aquests programes.
2. En el supòsit de sol·licituds de qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial d'habitatges existents amb cèdula d'habilitat vigent que es qualifiquin d'acord amb programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i la rehabilitació, la documentació a adjuntar és la següent: a) Document acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'ús. b) Número d'identificació de la cèdula d'habilitat.

DT Segona

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al nou sistema de determinació de preus de venda i rendes màxims, són aplicables les disposicions següents:

1. Als efectes de determinar els ingressos màxims de les persones sol·licitants que accedeixin als habitatges amb protecció oficial qualificats d'acord amb el sistema de preus que estableix la disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, els ingressos de les unitats familiars o unitats de convivència s'han de ponderar amb els coeficients C (composició de la unitat) en funció dels membres de la unitat i el coeficient U (ubicació) de la zona A que estableix l'article 4.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
2. El preu de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no pot superar el 20% del preu de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general o règim especial, vigent en el moment de la transmissió.
3. El preu màxim de transmissió del dret de superfície d'un habitatge amb protecció oficial és del 85 % del preu màxim de venda.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES LLEI 11/2025, DE 29 DE DESEMBRE, DE MESURES EN MATÈRIA D'HABITATGE I URBANISME

DT Primera Qualificacions dels habitatges amb protecció oficial

1. Aquesta disposició transitòria és aplicable a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions introduïdes pels articles 5 i 6 d'aquesta llei.
2. Les característiques dels habitatges amb protecció oficial que estableix l'article 44 del Decret 75/2014 no són aplicables als habitatges existents que es qualifiquin per l'exercici dels drets de tanteig i retracte o d'acord amb programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i la rehabilitació, que s'han de regir per les condicions que preveuen aquests programes.
3. A les sol·licituds de qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial d'habitatges existents amb cèdula d'habilitat vigent que es qualifiquin d'acord amb programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i la rehabilitació, s'hi han d'adjuntar els documents següents:
 - a) Document acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'ús.
 - b) Número d'identificació de la cèdula d'habilitat.

DT Segona Sistema de determinació de preus de venda màxims i de rendes màximes

1. Aquesta disposició transitòria és aplicable al sistema de determinació de preus de venda màxims i de rendes màximes fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al nou sistema que estableix aquesta llei.
2. Als efectes de determinar els ingressos màxims de les persones sol·licitants que accedeixin als habitatges amb protecció oficial qualificats d'acord amb el sistema de preus que estableix la disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, els ingressos de les unitats familiars o unitats de convivència s'han de ponderar amb el coeficient C (composició de la unitat), en funció dels membres de la unitat, i el coeficient U (ubicació) de la zona A que estableix l'article 4.2 del Decret 75/2014.
3. El preu de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no pot superar el 20% del preu de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general o règim especial, vigent en el moment de la transmissió.
4. El preu màxim de transmissió del dret de superfície d'un habitatge amb protecció oficial és del 85% del preu màxim de venda.

DT Tercera Exempció a l'aplicació de les reserves de sòl que estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. En el cas dels plans d'ordenació urbanística municipal, revisions o modificacions d'aquests plans aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, no és obligatòria l'aplicació de les reserves de sòl que estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010. Les noves reserves mínimes establertes de sòl per a habitatges de protecció pública que estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme per mitjà de la Llei 11/2025 no són aplicables als planejaments generals i llurs revisions aprovats provisionalment ni a les modificacions de planejament general i el planejament urbanístic derivat que hagin estat aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la llei esmentada. Aquesta exempció es manté durant un període de dos anys a comptar de la data d'aprovació respectiva de l'instrument corresponent.
2. L'exempció que estableix l'apartat 1 es manté per un període de dos anys a comptar de l'aprovació inicial del planejament territorial o director urbanístic, sempre que s'hagin evacuat tots els informes preceptius de l'Administració de la Generalitat. L'òrgan de la Generalitat competent en matèria d'urbanisme pot autoritzar excepcionalment la disminució de les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública en sectors de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat amb una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits.
3. El que disposa aquesta disposició transitòria s'entén sens perjudici de l'exempció prevista per als sectors de planejament que tinguin aprovat un projecte de reparcel·lació d'acord amb el que estableix l'article 57.4.

DISPOSICIONS FINALS LLEI 11/2025, DE 29 DE DESEMBRE, DE MESURES EN MATÈRIA D'HABITATGE I URBANISME

DF Primera Manteniment del rang reglamentari

Els preceptes del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificats per aquesta llei, mantenen el rang reglamentari de decret a efectes de desplegament, modificació i derogació.

DF Segona Decret d'habilitació dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores

Als efectes del que estableix expressament l'article 188.3 bis del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, el Govern, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor de la present llei, ha d'aprovar el decret d'habilitació a què fa referència el dit article 188.3 bis i ha d'establir el règim d'habilitació, emissió, verificació i control dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores.