

**DEPARTAMENT
DE LA PRESIDÈNCIA****LLEI**

3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

EL PRESIDENT
DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 65 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent

LLEI*Preàmbul***I**

La Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, va comportar al seu moment un pas important en la voluntat de donar resposta a les noves necessitats econòmiques i socials del país, apostant clarament per un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Un altre dels objectius de la Llei 2/2002 fou el d'efectuar una simplificació dels procediments urbanístics, per a propiciar-ne la celeritat i l'eficàcia. Els principis que van inspirar l'esmentada Llei 2/2002, i que, essencialment, s'han mantingut en les reformes legislatives posteriors fins al text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, continuen avui essent plenament vàlids i vigents. La modificació que ara es planteja, doncs, no comporta un canvi conceptual, sinó, bàsicament, un canvi instrumental i tècnic que cal considerar en el context de mesures legislatives impulsades darrerament en altres àmbits de l'activitat de l'Administració de Catalunya, d'acord amb els objectius definits en el Pla de Govern 2011-2014, d'agilitat i de reestructuració de l'Administració, de simplificació de la regulació administrativa i de promoció de l'activitat econòmica. En aquest context, es detecten alguns aspectes del text refós de la Llei d'urbanisme que són susceptibles de millora. D'altra banda, l'experiència acumulada en l'aplicació de la norma palesa la conveniència d'ajustar alguns aspectes concrets que a la pràctica no resulten prou adequats per a ordenar determinades realitats, que no són prou eficients per al compliment de les finalitats preteses o que generen dubtes que convé aclarir.

Amb aquests objectius, i a l'empara de la competència exclusiva en matèria d'urbanisme que l'article 149.5 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya atribueix a la Generalitat, es planteja aquesta modificació, que introdueix en el text refós de la Llei d'urbanisme els canvis que es requereixen per a aplicar les reformes preteses i mantenir la coherència interna de la Llei.

II

Aquesta llei s'estructura en noranta-un articles, vuit disposicions addicionals, tres disposicions transitòries, una disposició derogatòria i quatre disposicions finals.

En matèria de planejament urbanístic, la reforma concentra en la legislació urbanística tota la regulació del procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics, actualment dividida entre aquesta legislació i la legislació ambiental, amb les dificultats consegüents d'unificació global que això representa. Aquesta llei preserva, en l'aspecte legal, l'obligació de sol·licitar un informe urbanístic i territorial

en la fase d'avanç del pla, manté en rang reglamentari la regulació concreta de la integració del procés d'avaluació ambiental en el procediment urbanístic i, mentre no es produeixi l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme que detalli el procés complet, estableix l'exigència d'emetre un nou informe urbanístic i territorial en la fase de valoració de la memòria ambiental, que ha de versar sobre els aspectes del pla relatius a qüestions de legalitat i d'oportunitat d'interès supramunicipal, amb la finalitat que puguin ésser considerats en el subsegüent acord d'aprovació, i, d'aquesta manera, contribuir a agilitar la posterior fase d'aprovació definitiva del pla.

D'altra banda, amb la modificació s'estableixen mecanismes més àgils per a la transformació urbanística del sòl amb la finalitat de facilitar l'execució de sectors que es vulguin desenvolupar d'una manera immediata, preveient que el pla d'ordenació urbanística municipal pugui establir-ne l'ordenació detallada amb el nivell i la documentació propis d'un pla parcial urbanístic sense necessitat de tramitar un pla parcial per a desenvolupar el sector. En aquesta línia, es disposa també que, mitjançant la formulació de plans directores urbanístics promoguts per la Generalitat, es puguin delimitar sectors d'interès supramunicipal i ordenar-los detalladament per a implantar-hi activitats d'especial rellevància social o econòmica, per a situar en els àmbits d'interès territorial definits en el planejament territorial, en coherència amb les seves normes. Efectivament, els plans territorials aprovats defineixen àmbits que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir un paper estratègic en l'estructuració territorial; també estableixen àmbits apropiats per a la implantació d'activitats econòmiques a escala supramunicipal i àmbits susceptibles de transformació o extensió urbana d'interès per a tot el territori ordenat. En definitiva, àmbits d'interès territorial que resulten idonis per a acollir els esmentats sectors d'interès supramunicipal. Això no obstant, aquesta llei determina que, en el cas que el planejament territorial no hagi previst aquestes actuacions d'interès supramunicipal, per a poder desenvolupar-les, dins els esmentats àmbits o en altres en què el planejament territorial en reguli la possible transformació, és requisit necessari que la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, abans de la tramitació del pla director urbanístic corresponent, reconegui l'interès territorial de l'actuació en coherència amb el planejament territorial aplicable.

També, en matèria de planejament urbanístic, s'introdueixen mesures per a abreujar els terminis dels tràmits per a l'aprovació dels instruments de planejament urbanístic i es dona un nou impuls a la publicitat dels plans aprovats per l'Administració de la Generalitat mitjançant l'obligada incorporació, en la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* dels acords d'aprovació definitiva, d'un enllaç amb el Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica immediata del contingut dels documents que conformen el pla.

Pel que fa al planejament urbanístic derivat, les reformes s'orienten a replantejar algunes exigències de la regulació vigent que, a la pràctica, i més en la conjuntura actual, es mostren excessivament rígides, i que provoquen que alguns plans de detall que han culminat tota la tramitació respectiva i que han assolit l'aprovació definitiva puguin quedar sense efecte si no es pot arribar a aprovar el projecte d'urbanització o a constituir la garantia per a l'execució de les obres d'urbanització dins els terminis establerts legalment. En aquest sentit, l'obligada previsió en fase de planejament d'aspectes relatius a l'execució material de les obres, en comptes d'afavorir l'execució dels plans parcials sense solució de continuïtat, en moltes ocasions ha comportat un entrebanc considerable per a la mateixa formulació del pla. Per això, aquesta llei suprimeix l'obligació d'aprovar els projectes d'urbanització com a condició d'eficàcia dels plans parcials i permet optar sia per seguir l'esquema clàssic de fases diferides de planejament i d'execució, sia per efectuar una tramitació simultània dels instruments, sia per incorporar directament en el pla derivat les característiques i el traçat de les obres d'urbanització. Pel que fa a la constitució de la garantia de l'execució de les obres d'urbanització, aquesta llei amplia el termini per a acreditar l'esmentada constitució, que estableix en un any,

transcorregut el qual l'Administració ha de requerir les persones obligades que compleixin llur obligació i les ha d'advertir que si no ho fan en el termini concedit amb aquesta finalitat la tramitació del pla resta sense cap efecte.

Amb relació als plans especials urbanístics, aquesta llei insisteix en la reforma de la Llei d'urbanisme operada mitjançant la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la qual es reconeix explícitament que aquests instruments de planejament són la figura idònia per a implantar en el territori determinades infraestructures no previstes pel planejament urbanístic general, sense que en cap cas l'eventual conceptualització d'aquestes infraestructures com a sistema urbanístic general es constitueixi en límit infranquejable per als plans especials urbanístics. Per a refermar la voluntat legisladora en aquest sentit i dissipar qualsevol dubte a aquest respecte, aquesta llei sistematitza la figura del pla especial urbanístic tot diferenciant entre els plans especials urbanístics que desenvolupen les previsions substantives del planejament territorial o urbanístic general, siguin previstos expressament o no en aquest planejament, i els plans especials urbanístics autònoms respecte a les previsions substantives del planejament territorial o urbanístic relatives als elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori. Aquests plans autònoms, que es formen mitjançant un procediment qualificat respecte al que correspon als plans especials urbanístics de desenvolupament, van encaminats a la implantació d'infraestructures no previstes relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, tant si són de caràcter general com de caràcter local.

Amb aquesta potencialitat, els plans especials urbanístics autònoms resulten instruments de planejament més àgils i eficients per a implantar noves infraestructures bàsiques tendents a cobrir necessitats immediates no previstes en el planejament territorial o el planejament urbanístic general, que no pas la modificació d'aquest planejament, sense que els elements fonamentals de l'estructura general definits pel planejament urbanístic general se'n ressentin, ja que aquests plans especials no poden modificar aquests elements, sinó únicament incorporar-ne de nous, després d'haver fet l'anàlisi de les diverses alternatives d'emplaçament plantejades i amb justificació de l'opció escollida. Dificilment, en l'horitzó temporal i en l'escala de treball del planejament territorial i del planejament urbanístic general, es pot fer una previsió anticipada de totes i cadascuna de les necessitats que poden sorgir en matèria d'infraestructures ni localitzar-les en l'espai, la qual cosa és especialment manifesta quan aquest planejament ordena el sòl no urbanitzable, en el qual pot admetre actuacions d'interès públic amb caràcter general en àmplies zones del territori d'acord amb el règim legal d'ús d'aquesta classe de sòl, però no té possibilitats reals de preveure si aquestes actuacions promogudes a iniciativa pública o privada conformaran sistemes urbanístics generals. Per aquest motiu, es considera totalment necessari i oportú refermar la capacitat dels plans especials urbanístics autònoms per a legitimar directament la implantació de les dites infraestructures, tan necessàries per a la població i per al funcionament del sistema productiu.

Pel que fa a les reserves mínimes per a habitatge de protecció pública que han de contenir els plans d'ordenació urbanística municipal, mitjançant la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, es va suprimir formalment l'exigència que la reforma del 2007 havia introduït per als municipis de més de deu mil habitants i per a les capitals de comarca de preveure una reserva addicional del 10% per a la nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial concertat de Catalunya, ja que aquesta exigència, fora de les àrees residencials estratègiques, no havia arribat a entrar en vigor per les successives pròrrogues que havien establert els decrets en matèria d'habitatge, a conseqüència de la situació dels preus de mercat. A més, l'experiència assolida en l'aplicació de les reserves mínimes mostra la disfunció de la regulació actual en establir el mateix grau d'exigència mínima per a tots els plans d'ordenació urbanística municipal, sense tenir en compte que l'escassa complexitat urbanística de determinats municipis pot generar necessitats inferiors. Per això,

aquesta llei exigeix del compliment d'obligacions mínimes en aquesta matèria els plans d'ordenació urbanística municipal que només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable i els dels municipis de menys de cinc mil habitants, no capitals de comarca, que no superin una determinada dinàmica edificadora, sens perjudici de l'obligació d'aquests plans de reservar sòl suficient per a complir els objectius definits en la memòria social i de respectar les determinacions que el planejament territorial i el planejament director urbanístic hagin pogut establir. Finalment, també cal fer esment que la reforma manté l'obligació d'emplaçar les reserves evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

Aquesta llei, en atenció també a les peculiaritats dels municipis de població inferior a tres mil habitants d'escassa complexitat urbanística, regits per un pla d'ordenació urbanística municipal que només distingeix entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, admet que aquest pla pugui establir la reserva per al sistema general d'espais lliures públics que resulti adequada a les necessitats del municipi, sense subjecció a un mínim legalment establert.

Respecte a les modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal, aquesta llei aclareix el tractament que han de tenir les propostes que poden presentar els particulars per a la modificació d'aquests plans d'iniciativa pública, i especifica que no tenen dret al tràmit, sens perjudici de la possibilitat que l'ajuntament pugui assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les. D'altra banda, amb la reforma s'elimina el percentatge variable d'entre el 15% i el 20% per a la cessió de sòl amb aprofitament establert per a les modificacions que comportin un increment de l'aprofitament. Les dificultats que a la pràctica es plantegen per a determinar, a partir de dades objectives, el percentatge concret que correspon d'aplicar en cada cas i per a establir el llistó a partir del qual opera el percentatge màxim han determinat d'optar per establir un percentatge fix del 15%, que, en definitiva, és el que a la pràctica s'ha anat aplicant. Amb la finalitat, però, de fomentar la remodelació i la reforma urbanes en sòl urbà no consolidat, la Llei fixa aquest percentatge més elevat únicament respecte a les modificacions que comporten un increment del sostre edificable. En canvi, en el sòl urbanitzable la Llei estén l'aplicació del 15%, però només als sectors que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei, és a dir, els propietaris de terrenys que ja estan classificats com a sòl urbanitzable, delimitat o no delimitat, o que puguin assolir aquesta classificació perquè ja s'han iniciat els tràmits per a l'aprovació d'aquests instruments o llurs revisions o modificacions en el moment d'entrada en vigor de la Llei, resten sotmesos al règim legal de cessions de sòl amb aprofitament establert de conformitat amb la normativa anterior.

En matèria de sòl no urbanitzable, amb la finalitat d'afavorir la conservació i la recuperació del patrimoni rural, d'incentivar la reactivació econòmica i el desenvolupament del món rural, aquesta llei amplia els usos admissibles en les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació, i permet la catalogació, per raons arquitectòniques o històriques, d'altres edificacions existents en sòl no urbanitzable, anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi, susceptibles de rehabilitació o reconstrucció amb vista a ésser destinades als mateixos usos permesos en el cas de les masies i les cases rurals, exceptuant-ne l'habitatge. Aquesta darrera previsió pot permetre la preservació i la recuperació d'antigues edificacions amb valors arquitectònics i patrimonials que contribueixen al manteniment de la memòria històrica de, entre altres, antigues pràctiques ramaderes, com ara bordes o cabanes a l'Aran o a altres territoris de muntanya, o d'antigues pràctiques agrícoles, com ara masets i casetes de camp a les Terres de l'Ebre, o a l'aprofitament de la força de l'aigua en una fase inicial d'industrialització, com ara molins paperers, o altres recursos naturals, com ara balnearis. La reforma incideix, també, en la regulació del sòl no urbanitzable per

a admetre la rehabilitació de les construccions rurals en desús que s'inclouguin en el corresponent catàleg per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. La rehabilitació pot comportar la reducció del volum preexistent si és necessari per a corregir-ne l'impacte. En tots els casos, s'estableix que la destinació de les edificacions catalogades als usos admesos ha d'ésser compatible amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat per a no perjudicar-ne la continuïtat.

Així mateix, se simplifica el procediment per a l'autorització d'obres en les masies i altres edificacions rurals catalogades i de les noves construccions lligades a activitats rústiques. En aquest darrer cas, la intervenció dels òrgans urbanístics de la Generalitat es concreta en el procediment d'atorgament de llicència municipal, amb control dels aspectes de legalitat i dels aspectes paisatgístics, atesos els interessos supralocals que concorren en la protecció del sòl no urbanitzable. En el cas de projectes que comportin l'establiment o l'ampliació d'activitats ramaderes, la Llei manté la subjecció del projecte a informació pública i estableix l'exigència d'un informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa aplicable, amb una important simplificació global del procediment respecte a la normativa vigent fins al moment de l'aprovació d'aquesta llei. A més, la reforma subjecta a llicència municipal, sense necessitat de demanar els esmentats informes, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres d'adaptació a la legislació aplicable en matèria de ramaderia.

Finalment, es flexibilitza el règim aplicable a les instal·lacions industrials preexistents en sòl no urbanitzable, la qual cosa permet l'ampliació, amb unes condicions determinades, de les que van ésser implantades legalment i que puguin justificar l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. D'aquesta manera, es pretén compatibilitzar l'objectiu de no posar en risc la continuïtat de les activitats d'interès reconegut amb l'objectiu de preservar el sòl no urbanitzable evitant el canvi de règim de sòl en localitzacions inadequades i la inducció de punts de creixement dispersos que puguin comprometre el sistema d'espais oberts definit pel planejament territorial.

La reforma també amplia els usos provisionals susceptibles d'ésser autoritzats en edificis fora d'ordenació en sòl urbà a tots els que resultin admesos a la zona urbanística en la qual estiguin inclosos els terrenys, sempre que no requereixin l'execució d'obres que excedeixin de les pròpies del règim de provisionalitat i del règim de fora d'ordenació. A més, la reforma inclou explícitament entre les obres provisionals les obres vinculades a activitats econòmiques preexistents, i respecte al règim fora d'ordenació, les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques. Aquestes novetats, a part d'apaivagar els efectes de la demora en l'execució del planejament agreujada per les circumstàncies econòmiques actuals, poden facilitar la supervivència i la implantació d'activitats econòmiques i el millorament de la qualitat de vida.

La modificació incideix també en l'àmbit de la gestió urbanística mitjançant l'ampliació, d'un any a tres anys, del termini de vigència de les entitats urbanístiques col·laboradores provisionals per a possibilitar el compliment total de les finalitats que tenen encomanades. D'altra banda, aquesta llei especifica el contingut que han de tenir les certificacions dels acords d'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació als efectes d'inscripció en el Registre de la Propietat i aclareix que per a la inscripció s'ha d'acreditar el pagament o la consignació, únicament, de les indemnitzacions que s'hagin de satisfer per l'extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que, per l'escassa quantia de llurs drets, no resulten adjudicatàries de finques.

Les modificacions relatives als patrimonis públics de sòl i d'habitatge aclareixen la regulació aplicable després que la legislació en matèria d'habitatge hagi regulat

les adjudicacions directes d'aquests patrimonis per a la construcció d'habitatges protegits. Amb la modificació s'especifica que les adjudicacions directes són admissibles en els supòsits que la Llei d'urbanisme regula i en altres supòsits que la legislació en matèria d'habitatge estableix. Pel que fa a la legislació urbanística, s'admet la transmissió directa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge entre administracions públiques i entitats urbanístiques especials que gestionen aquest tipus de patrimonis, i es permeten les permutes per a adquirir sistemes o altres béns que es vulguin incorporar a l'esmentat patrimoni. Cal destacar, també, que a l'empara d'aquesta llei els ajuntaments poden decidir, en tots els supòsits, la finalitat concreta del producte obtingut de l'alienació del sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, d'entre les previstes pels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, de manera que poden acomodar llur actuació a les necessitats específiques del municipi i en cada moment. Finalment, per a facilitar l'execució d'obra pública, s'introdueix la possibilitat de lliurar els béns immobles que integren aquests patrimonis, com a contraprestació en concepte de pagament, per a retribuir els contractistes de l'execució d'actuacions vinculades a les dites finalitats.

En matèria d'intervenció de l'edificació, s'ha de destacar la reducció de les càrregues administratives que comporta la substitució de la llicència de primera ocupació per un règim de comunicació prèvia.

Pel que fa a la protecció de la legalitat urbanística, la reforma pretén millorar i simplificar la regulació vigent. Amb aquesta finalitat, remet diversos aspectes al desplegament per reglament, elimina la preceptiva intervenció de l'Administració de la Generalitat en la resolució de determinats procediments sancionadors tramitats per ajuntaments, delimita amb més nitidesa els tipus infractors, adapta les quanties de les multes i estableix un sistema més senzill per a calcular les sancions aplicables en els supòsits de restauració voluntària de la realitat física o jurídica alterada.

Finalment, la Llei incideix en altres aspectes concrets, entre els quals s'ha de destacar la regulació dels supòsits en què s'admet la compatibilitat dels sistemes urbanístics i de les qualificacions d'aprofitament privat i l'especificació més detallada que es fa dels deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat d'acord amb la legislació de sòl estatal.

Aquesta regulació es completa amb les disposicions que clouen la Llei. Les disposicions addicionals primera i quarta introdueixen, respectivament, els ajustos necessaris en la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i la substitució de referències en el Decret 147/2009, del 22 de setembre, per a adequar-se a la regulació dels plans especials urbanístics que efectua la reforma. La disposició addicional segona suprimeix la Comissió de Coordinació de la Política Territorial creada per la Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial, les funcions de la qual passen a ésser exercides per la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya, denominació que, a partir de la reforma, adopta la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. La disposició addicional tercera efectua la substitució de referències i remissions necessària per a restablir la coherència interna de la norma. L'objecte de la disposició addicional cinquena és intentar facilitar la gestió de les actuacions urbanístiques afectades per l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, mitjançant l'establiment i la regulació d'instruments que permetin executar-les per fases. A aquest efecte, la Llei habilita perquè es puguin establir per reglament els requisits que permetin la divisió dels polígons d'actuació urbanística en unitats de gestió urbanística parcial i els mecanismes i garanties necessaris per a assolir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic en el si de cada polígon d'actuació urbanística. La disposició addicional sisena, un cop produïts els traspassos de l'Administració general de l'Estat a la Generalitat en matèria d'ordenació i gestió del litoral, estableix la regulació legal mínima en aquesta matèria per tal que, d'una manera immediata, es pugui actualitzar i adequar a les

noves necessitats i casuístiques la normativa existent fins al moment de l'aprovació d'aquesta llei. La disposició addicional setena estableix que el Govern, en el termini d'un any, ha d'iniciar els treballs per a l'elaboració del Pla territorial sectorial agrari. I, en darrer lloc, la disposició addicional vuitena estableix el procediment especial de modificació dels plans directores urbanístics per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació d'àrees residencials estratègiques determinades.

Pel que fa al règim transitori, cal destacar l'establiment d'una pròrroga extraordinària perquè les persones titulars de llicències d'obres atorgades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que hagin quedat paralitzades per causa de l'actual conjuntura de crisi econòmica en el sector de la construcció puguin continuar les obres sense necessitat de sol·licitar una nova llicència adaptada a les exigències derivades de la nova normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge, si aquesta adaptació resulta inviable econòmicament. Aquesta pròrroga és admissible sempre que, en el moment de sol·licitar-la, les obres siguin conformes amb la legislació i el planejament urbanístic vigents.

La disposició derogatòria incideix d'una manera específica sobre els articles de normes legals o reglamentàries que s'oposen a les noves determinacions legals o el contingut dels quals ha quedat incorporat en la Llei d'urbanisme mitjançant les reformes operades.

Les disposicions finals primera i segona, respectivament, atorguen un termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor de la Llei per a efectuar l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme i autoritzen el Govern a dictar les disposicions necessàries per a desplegar la disposició addicional relativa a l'ordenació i la gestió del litoral en matèria de costes. La disposició final tercera, atesa la precària situació de les finances públiques, determina la suspensió d'eficàcia temporal, fins al 31 de desembre de 2013, de l'article 114 de la Llei d'urbanisme amb relació al còmput dels terminis establerts pels apartats 1 i 2 respecte als expedients expropiatoris per ministeri de la llei. Es tracta d'una mesura conjuntural per tal de no posar en perill els objectius de consolidació fiscal en el marc europeu amb relació a les administracions públiques afectades. En darrer terme, la disposició final quarta, amb la finalitat d'assolir tan aviat com sigui possible els objectius pretesos amb la reforma, determina l'entrada en vigor d'aquesta llei l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, llevat del cas de l'obligació de proporcionar l'enllaç amb el Registre de planejament urbanístic de Catalunya en la publicació dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic, que, per raons operatives, entra en vigor el 30 de juny de 2012.

Article 1

Modificació de l'article 13 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 1 de l'article 13 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 2

Modificació de l'article 16 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica la lletra b de l'apartat 2 de l'article 16 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“b) La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.”

Article 3

Modificació de l'article 17 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 17 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“Article 17. *Comissió de Política Territorial i d’Urbanisme de Catalunya*

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

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

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

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

Article 4

Modificació de l’article 18 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’apartat 2 de l’article 18 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 5

Modificació de l’article 31 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’apartat 3 de l’article 31 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 6

Modificació de l’article 33 del text refós de la Llei d’urbanisme

1. Es modifica l’apartat 1 de l’article 33 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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. Es modifica l’apartat 4 de l’article 33 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 7

Modificació de l'article 35 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 35 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 8

Modificació de l'article 40 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica la lletra b de l'apartat 1 de l'article 40 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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. Es modifica l'apartat 2 de l'article 40 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

Article 9

Modificació de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

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

Article 10

Modificació de l'article 44 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 44 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

”d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen 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 11

Modificació de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.

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

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

Article 12

Modificació de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica l'apartat 3 de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

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

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

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

2. S'afegeix un nou apartat, el 3 bis, a l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

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

3. Es modifica la lletra e i s'afegeix una nova lletra, la f, a l'apartat 6 de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

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

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

Article 13

Modificació de l'article 48 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 3 de l'article 48 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 14

Modificació de l'article 49 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 49 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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’exploració de recursos naturals.

”b) Els projectes de noves construccions a què fa referència l’article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i als projectes a què fa referència l’apartat 2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d’estar directament i justificadament associats a l’exploració rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

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

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

”e) Les construccions auxiliars destinades a l’activitat de turisme rural.

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

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

”3. En el cas de projectes que comportin l’establiment o l’ampliació d’activitats ramaderes, s’han de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i a l’informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. La llicència corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable. En el cas que aquests projectes superin els 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 a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereixen els informes esmentats, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.”

Article 15

Modificació de l’article 50 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’article 50 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

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

d'agricultura i ramaderia sobre la incidència del projecte tramitat amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures que s'han d'incloure en el projecte tramitat per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions.

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

"3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En el supòsit de l'article 47.3.c, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu."

Article 16

Modificació de l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 53. Usos i obres de caràcter provisional

"1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

"2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

"3. Només es poden autoritzar com a usos provisionals:

"a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mòbils.

"b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.

"c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.

"d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

"e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.

"f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.

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

"5. Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.

"6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics ja adquirits per l'Administració pública poden ésser ocupats temporalment per raó de l'execució d'obres o la

prestació de serveis públics. També poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals, aparcaments públics i similars. L'autorització d'aquests usos per l'administració titular del domini públic no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.”

Article 17

Modificació de l'article 54 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 54 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.

”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.”

Article 18

Modificació de l'article 55 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 55 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 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 19

Modificació de l’article 56 del text refós de la Llei d’urbanisme

1. S’afegeix una nova lletra, la g, a l’apartat 1 de l’article 56 del text refós de la Llei d’urbanisme, amb el text següent:

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

2. Es modifiquen les lletres a i c de l’apartat 5 de l’article 56 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resten redactades de la manera següent:

”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.”

”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.”

3. S’afegeix un nou apartat, el 6, a l’article 56 del text refós de la Llei d’urbanisme, amb el text següent:

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

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

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

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

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

”e) Especifiquen l’administració actuant.”

Article 20

Modificació de l’article 57 del text refós de la Llei d’urbanisme

1. Es modifica la lletra c de l’apartat 2 de l’article 57 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

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

2. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

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

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

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

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

3. Es modifica l'apartat 4 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 21

Modificació de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica la lletra f de l'apartat 1 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

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

2. Es modifica l'apartat 4 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

3. Es modifica l'apartat 7 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

4. Es modifica la lletra c de l'apartat 9 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

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

Article 22

Modificació de l'article 63 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 3 de l'article 63 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 23

Modificació de l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 3 de l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

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

”b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.”

Article 24

Modificació de l'article 67 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 67 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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) 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 25

Modificació de l’article 68 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’article 68 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 26

Modificació de l’article 69 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’apartat 2 de l’article 69 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

”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 27*Modificació de l'article 78 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 78 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 28*Modificació de l'article 79 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica la lletra *e* de l'apartat 1 de l'article 79 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera:

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

Article 29*Modificació de l'article 80 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifiquen les lletres *b* i *c* de l'article 80 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactades de la manera següent:

“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.”

Article 30*Derogació de l'apartat 4 de l'article 83 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es deroga l'apartat 4 de l'article 83 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 31*Modificació de l'article 85 del text refós de la Llei d'urbanisme*

1. Es modifica l'apartat 3 de l'article 85 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 pertocquen al conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme.”

2. Es deroga l'apartat 6 de l'article 85 del text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Es modifica l'apartat 8 de l'article 85 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 32

Addició d’un nou article, el 86 bis, al text refós de la Llei d’urbanisme

S’afegeix un nou article, el 86 bis, al text refós de la Llei d’urbanisme, amb el text següent:

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 33

Derogació dels apartats 7 i 8 de l’article 89 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es deroguen els apartats 7 i 8 de l’article 89 del text refós de la Llei d’urbanisme.

Article 34*Modificació de l'article 90 del text refós de la Llei d'urbanisme*

1. Es modifica l'apartat 1 de l'article 90 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

2. Es modifica l'apartat 2 de l'article 90 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

Article 35*Modificació de l'article 91 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'apartat 5 de l'article 91 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

Article 36*Modificació de l'article 92 del text refós de la Llei d'urbanisme*

S'afegeix un nou apartat, el 4, a l'article 92 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

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

Article 37*Modificació de l'article 95 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'apartat 5 de l'article 95 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 38

Modificació de l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 96 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.

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

Article 39

Modificació de l'article 97 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica la lletra a de l'apartat 2 de l'article 97 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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.”

2. S'afegeixen dos nous apartats, el 3 i el 4, a l'article 97 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

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

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

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

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

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

Article 40

Modificació de l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 41

Modificació de l'article 101 del text refós de la Llei d'urbanisme

S'afegeix un nou apartat, el 3, a l'article 101 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

“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 42

Modificació de l'article 103 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 103 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“Article 103. *Publicitat del planejament urbanístic*

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

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

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

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

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

Article 43

Modificació de l'article 106 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica l'apartat 3 de l'article 106 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 pertorqui 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.”

2. Es deroga l'apartat 4 de l'article 106 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 44

Modificació de l'article 108 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 2 de l'article 108 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 45

Modificació de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 46

Modificació de l'article 116 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 3 de l'article 116 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 47

Modificació de l'article 118 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 1 de l'article 118 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 48

Modificació de l'article 119 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica la lletra e de l'apartat 2 de l'article 119 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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.”

Article 49

Modificació de l'article 123 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 3 de l'article 123 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 50

Modificació de l'article 128 del text refós de la Llei d'urbanisme

S'afegeix un nou apartat, el 3, a l'article 128 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

“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 51*Modificació de l'article 157 del text refós de la Llei d'urbanisme*

1. Es modifica la lletra *a* de l'apartat 2 de l'article 157 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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.”

2. Es modifica l'apartat 4 de l'article 157 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 52*Addició d'un nou article, el 157 bis, al text refós de la Llei d'urbanisme*

S'afegeix un article, el 157 bis, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

“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.”

Article 53*Modificació de l'article 160 del text refós de la Llei d'urbanisme*

1. Es modifica l'apartat 5 de l'article 160 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

2. S’afegeix un nou apartat, el 5 bis, a l’article 160 del text refós de la Llei d’urbanisme, amb el text següent:

“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.”

Article 54

Modificació de l’article 163 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’apartat 2 de l’article 163 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 55

Modificació de l’article 164 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’apartat 2 de l’article 164 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 56

Modificació de la rúbrica de la secció tercera del capítol III del títol cinquè del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica la rúbrica de la secció tercera del capítol III del títol cinquè del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“Secció tercera. *Transmissió de béns del patrimoni públic de sòl i d’habitatge i constitució del dret de superfície*”

Article 57

Modificació de l’article 165 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’article 165 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 58

Modificació de l’article 166 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’article 166 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 59

Modificació de l’article 167 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’article 167 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 60

Modificació de l’article 168 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’article 168 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 61

Modificació de l’article 169 del text refós de la Llei d’urbanisme

Es modifica l’article 169 del text refós de la Llei d’urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 62

Modificació de l'article 170 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 170 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 63

Modificació de l'article 171 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 4 de l'article 171 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 64

Modificació de l'article 187 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica la lletra e de l'apartat 2 de l'article 187 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions.”

2. Es modifica l'apartat 3 de l'article 187 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“3. Les llicències s'atorguen sens perjudici de les altres d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.”

3. Es modifica l'apartat 4 de l'article 187 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“4. No estan subjectes a la llicència urbanística:

”a) Les obres d'urbanització que consten en els plans i els projectes degudament aprovats.

”b) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

”c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració en els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística eximeixen de llicència prèvia.

”d) Les obres i les actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a realitzar, o la legislació urbanística, subjecten al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.”

4. S'afegeix un nou apartat, el 5, a l'article 187 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

“5. Resta subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament, d'acord amb el procediment que estableix la legislació de règim local, la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions. La comunicació s'ha d'acompanyar de la certificació del facultatiu director que acrediti la data del finiment de les obres i del fet que aquestes s'han efectuat d'acord amb el projecte aprovat o amb les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.”

Article 65

Modificació de l'article 200 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 3 de l'article 200 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 66

Derogació de l'apartat 2 de l'article 202 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es deroga l'apartat 2 de l'article 202 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 67

Modificació de l'article 205 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 205 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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'inoació 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 68

Modificació de l'article 206 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 206 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 69

Modificació de l'article 207 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 207 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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'emparedament 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 70*Modificació de l'article 209 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 209 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 71*Modificació de l'article 210 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 210 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 72*Derogació de l'apartat 3 de l'article 212 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es deroga l'apartat 3 de l'article 212 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 73*Modificació de l'article 213 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 213 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“Article 213. *Infraccions urbanístiques molt greus*

”Són infraccions urbanístiques molt greus:

”a) Els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, d'ús del sòl i el subsòl i d'edificació contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en terrenys que el planejament urbanístic classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, o en terrenys situats en qualsevol classe de sòl que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals o bé per a sistemes urbanístics locals d'espais lliures, sistema viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.

”b) La tala o l'abatiment d'arbres que comporti la desaparició d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic.

”c) La vulneració, en més d'un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius establerts pel planejament urbanístic relatiu a densitat d'habitatges, nombre d'establiments, sostre, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les finques o les parcel·les.

”d) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable objecte d'algun règim de protecció especial, en contra de les determinacions d'aquesta llei.

”e) La vulneració del règim d'usos i obres dels béns que el planejament urbanístic inclou en els catàlegs de béns protegits.”

Article 74*Modificació de l'article 214 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 214 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“Article 214. *Infraccions urbanístiques greus*

”Són infraccions urbanístiques greus:

”a) Els actes tipificats per l'article 213.a que es duguin a terme en sòl no urbanitzable altre que el que el planejament urbanístic classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que disposa l'article 32.a, o en sòl urbanitzable no delimitat, o en terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics locals altres que els d'espais lliures, viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.

”b) L'incompliment, en sòl urbà i en sòl urbanitzable delimitat, de les determinacions urbanístiques sobre urbanització, usos del sòl i del subsòl i parcel·lació urbanística.

”c) La vulneració, en més d'un 10% i fins a un 30%, en sòl urbà o urbanitzable delimitat, dels paràmetres imperatius a què fa referència l'article 213.c.

”d) L'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de seguretat.

”e) La tala o l'abatiment d'arbres integrants d'espais boscosos o d'arbredes protegits pel planejament urbanístic que no comporti la desaparició d'aquests espais o arbredes.

”f) La divisió o la segregació de terrenys en sòl no urbanitzable que no sigui objecte de cap règim de protecció especial, o bé en sòl urbanitzable no delimitat, en contra de les determinacions d'aquesta llei.

”g) Els supòsits tipificats per l'article 218.1.”

Article 75

Modificació de l'article 215 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 215 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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'indivisibilitat 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 duguin 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 76*Derogació dels apartats 4 i 5 de l'article 216 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es deroguen els apartats 4 i 5 de l'article 216 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 77*Modificació de l'article 217 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 217 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 78*Modificació de l'article 219 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 219 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 79*Modificació de l'article 222 del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica l'article 222 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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) El director o directora general competent en matèria d'urbanisme, en el cas que la multa proposada sigui inferior a 600.000 euros.

”b) El conseller o consellera del departament competent en matèria d'urbanisme, en el cas que la multa proposada sigui igual o superior a 600.000 euros.

”3. Els òrgans competents per a resoldre sobre els procediments sancionadors també ho són per a ordenar en el mateix procediment les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat. Si les mesures de restauració s'adopten en procediments altres que els procediments sancionadors, els òrgans competents per a ordenar-les són l'alcalde o alcaldessa, si l'administració municipal

exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística, i el director o directora general competent en matèria d'urbanisme, si l'Administració de la Generalitat exerceix aquesta potestat.”

Article 80

Modificació de l'article 223 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 223 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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 respectivament els ingressos obtinguts de les multes que imposin en l'exercici de la potestat sancionadora que estableix aquesta llei.”

Article 81

Modificació de l'article 227 del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'article 227 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 82

Modificació de la disposició addicional segona del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 4 de la disposició addicional segona del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense

necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.”

Article 83

Modificació de la disposició addicional tercera del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica l'apartat 2 de la disposició addicional tercera del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“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.”

Article 84

Derogació de la disposició addicional sisena del text refós de la Llei d'urbanisme

Es deroga la disposició addicional sisena del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 85

Modificació de la disposició addicional vuitena del text refós de la Llei d'urbanisme

Es modifica la disposició addicional vuitena del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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.”

Article 86

Modificació de la disposició transitòria tercera del text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica la lletra *a* de l'apartat 3 de la disposició transitòria tercera del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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.”

Article 87

Modificació de la disposició transitòria vuitena del text refós de la Llei d'urbanisme

Es deroga l'apartat 4 de la disposició transitòria vuitena del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 88*Modificació de la disposició transitòria catorzena del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica la disposició transitòria catorzena del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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.”

Article 89*Modificació de la disposició transitòria quinzena del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica la disposició transitòria quinzena del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

”2. Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 50.

”3. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades, poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat. També poden ésser objecte d'obres d'ampliació si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4.”

Article 90*Modificació de la disposició transitòria divuitena del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica la disposició transitòria divuitena del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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 direcció general competent en matèria d'urbanisme, en el cas de plans tramitats pels ens locals, ha de lliurar a l'òrgan ambiental, en el termini d'un mes a comptar de la recepció de l'avanç del pla, un informe urbanístic i territorial que inclogui la valoració de l'adequació de l'avanç del pla a la legislació urbanística vigent, a les directrius del planejament territorial i als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible. Aquest informe s'ha d'incorporar com a annex al document de referència.

”Quart. Abans de l'aprovació provisional o definitiva, segons correspongui, s'ha de lliurar al departament o departaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient la proposta de memòria ambiental, juntament amb una còpia de la proposta de pla que es preveu sotmetre a l'aprovació provisional o definitiva.

”Cinquè. En el termini de tres mesos a comptar de la recepció de la proposta de memòria ambiental, el departament o departaments competents en matèria de medi ambient i d'urbanisme han de trametre la resolució de l'òrgan ambiental sobre la memòria ambiental i, en el cas de plans tramitats pels ens locals, un informe urbanístic i territorial sobre els aspectes del pla 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.”

Article 91*Modificació de la disposició final cinquena del text refós de la Llei d'urbanisme*

Es modifica la disposició final cinquena del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

“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.”

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Modificació de la Llei 31/2010

1. Es modifica la lletra *b* de l’apartat 1 de l’article 32 de la Llei 31/2010, del 3 d’agost, de l’Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactada de la manera següent:

“b) Els plans especials urbanístics de desenvolupament dels sistemes urbanístics d’interès metropolità previstos en el Pla director urbanístic metropolità o el Pla d’ordenació urbanística metropolità que han d’ésser executats per l’Àrea Metropolitana de Barcelona.”

2. Es deroga la lletra *c* de l’apartat 1 de l’article 32 de la Llei 31/2010.

3. Se substitueixen les remissions que els articles 30.1.e, 31.a i 33.b de la Llei 31/2010 fan a l’article 67.1.e del text refós de la Llei d’urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, per la referència a l’article 68 del text refós de la Llei d’urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.”

Segona

Supressió de la Comissió de Coordinació de la Política Territorial

1. Se suprimeix la Comissió de Coordinació de la Política Territorial creada per la Llei 23/1983, del 21 de novembre, de política territorial. Les funcions que la normativa en matèria de política territorial li atribueix passen a ésser exercides per la Comissió de Política Territorial i d’Urbanisme de Catalunya.

2. Totes les referències contingudes en la Llei 23/1983 i en la resta de normativa vigent a la Comissió de Coordinació de la Política Territorial s’han d’entendre referides a la Comissió de Política Territorial i d’Urbanisme de Catalunya.

3. Totes les referències contingudes en el text refós de la Llei d’urbanisme i la restant normativa vigent a la Comissió d’Urbanisme de Catalunya s’han d’entendre referides a la Comissió de Política Territorial i d’Urbanisme de Catalunya.

Tercera

Substitució de referències i remissions

1. Se substitueixen les referències que el text refós de la Llei d’urbanisme fa al conseller o consellera “de Política Territorial i Obres Públiques”, per referències al conseller o consellera “competent en matèria d’urbanisme”.

2. Se substitueixen les remissions que els articles següents del text refós de la Llei d’urbanisme fan a altres articles, per les que s’indiquen a continuació:

a) En l’article 46, on diu “article 45.1.a” ha de dir “article 45.1”

b) En l’article 108.3, on diu “article 53.5” ha de dir “article 53.3.f”.

c) Les referències que fan els articles 57.5 i 157.2.c segon i la disposició transitòria tercera del text refós de la Llei d’urbanisme a la disposició addicional cinquena queden derogades.

Quarta

Parcs eòlics i instal·lacions fotovoltaiques

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 fotovoltaiques a Catalunya, fa als plans especials urbanístics de l'article 67.1.e del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, s'han d'entendre efectuades, segons correspongui, als plans especials urbanístics autònoms o als plans especials urbanístics per al desenvolupament dels sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris previstos en el planejament territorial o urbanístic.

Cinquena

Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

Per a possibilitar l'execució per fases de les actuacions urbanístiques afectades per l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, del 10 març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, es poden establir per reglament els requisits que permetin la divisió dels polígons d'actuació urbanística corresponents en unitats de gestió urbanística parcial, els mecanismes de compensació entre els propietaris afectats pels desequilibris entre les diverses unitats dins el mateix polígon d'actuació urbanística i les garanties necessàries per a assolir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic dins de cada polígon d'actuació urbanística.

Sisena

Ordenació i gestió del litoral en matèria de costes

1. Els plans de distribució d'usos i serveis de temporada de les platges estableixen les normes sobre l'explotació dels serveis que es poden instal·lar a les platges durant la temporada d'estiu.

2. Els ajuntaments, respecte 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 maritimoterrestre 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 maritimoterrestre 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 4 pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds formulades per les persones interessades quan siguin manifestament contràries a la legislació vigent en matèria de costes.

7. Correspon al departament competent en matèria de costes d'autoritzar noves actuacions amb relació a les obres, les instal·lacions i les activitats implantades legalment en la zona de servitud de protecció del domini públic maritimoterrestre. Això no obstant, si aquestes actuacions no comporten l'increment de la superfície ocupada o de la volumetria existent, ni canvi de l'ús autoritzat, se subjecten al règim de comunicació prèvia. En aquest cas, la persona interessada ha de presentar la comunicació corresponent conjuntament amb la documentació acreditativa de la implantació legal de les obres i les instal·lacions preexistents i, si l'òrgan competent en matèria de costes no manifesta motivadament la disconformitat de l'actuació amb la legislació aplicable en matèria de costes en el termini de dos mesos, pot dur a terme l'actuació comunicada.

8. Les persones que hagin formulat sol·licituds abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que tinguin per objecte actuacions que no comporten l'increment de la superfície ocupada o de la volumetria existent, ni canvi de l'ús autoritzat, poden dur a terme l'actuació corresponent si l'òrgan competent en matèria de costes no es manifesta en sentit contrari, en el termini de dos mesos des que la Llei entri en vigor.

Setena

Pla territorial sectorial agrari

El Govern, en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'iniciar els treballs per a l'elaboració del Pla territorial sectorial agrari.

Vuitena

Procediment especial de modificació dels plans directors urbanístics per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació d'àrees residencials estratègiques determinades

1. Els plans directors urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la llei present que manifestin disfuncions essencials entre llurs determinacions i les necessitats de sòl actuals i futures per a crear nous habitatges es poden modificar per a deixar sense efecte o reduir la delimitació i l'ordenació de l'àrea residencial estratègica en què es produeixen les disfuncions, mitjançant el procediment i el contingut documental següents:

a) Actes preparatoris:

Primer. La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha d'elaborar una memòria justificativa sobre l'àrea residencial estratègica que es pretén deixar sense efecte o reduir, i l'ha de sotmetre al tràmit d'audiència de quinze dies als municipis afectats.

Segon. La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya ha de prendre en consideració la memòria justificativa elaborada i el resultat del tràmit d'audiència practicat.

b) El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme pot acordar d'iniciar el procediment especial de modificació si els ajuntaments afectats no manifesten expressament llur oposició i si l'informe previ emès per la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya és favorable a l'inici del procediment.

c) El procediment especial de modificació s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un període d'un mes i, posteriorment, a un nou informe de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya.

d) El conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme pot modificar el pla per a deixar sense efecte o reduir l'àrea residencial estratègica de què es tracti si l'informe de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya és favorable.

2. La modificació d'un pla director urbanístic de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques mitjançant el procediment especial establert per l'apartat 1 comporta que l'ordenació urbanística aplicable a l'àmbit territorial afectat és la continguda en el pla urbanístic municipal corresponent, hagi estat adaptat o no al pla director urbanístic modificat. En aquest sentit, la resolució ha de declarar expressament

quin és l'instrument de planejament urbanístic municipal aplicable i indicar el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* en què es van publicar l'acord d'aprovació i les normes urbanístiques corresponents. Aquesta resolució és 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 directors urbanístics de delimitació i d'ordenació d'àrees residencials estratègiques aprovats definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present es puguin modificar per a altres finalitats, seguint el procediment i el contingut documental que, amb caràcter general, estableix el text refós de la Llei d'urbanisme.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Pròrroga de les llicències atorgades d'acord amb la normativa tècnica anterior en matèria d'edificació i d'habitatge

1. Les persones titulars de llicències d'obres en vigor, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei, poden sol·licitar la pròrroga de la vigència en les circumstàncies següents:

a) Si, després d'haver iniciat l'execució de les obres autoritzades, no poden finalitzar-les en els terminis fixats per causa de la conjuntura actual de crisi econòmica en el sector de la construcció.

b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici i l'adaptació de les obres executades a les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta llei resulta inviable econòmicament.

c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra *b*.

2. Les persones titulars de llicències d'obres que hagin caducat a partir de l'1 de gener de 2008, que hagin incorregut en les circumstàncies especificades per l'apartat 1, poden sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga.

3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fan referència els apartats 1 i 2 és el 31 de desembre de 2014.

4. No són aplicables a les llicències regulades per aquest article les determinacions de l'article 189 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.

Segona

Règim transitori en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal vigents que, d'acord amb l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, estan exempts de l'obligació de fer reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial, es poden acollir, mitjançant la modificació de planejament corresponent, a la dita exempció i replantejar, si ho consideren necessari, la definició dels objectius del pla en aquesta matèria per als àmbits d'actuació que no tinguin aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació corresponent.

2. Les exempcions que en matèria de reserves mínimes per a habitatge amb protecció oficial estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada per aquesta llei, s'apliquen també als plans d'ordenació urbanística municipal en tràmit, si s'escau.

Tercera

Altres règims transitoris aplicables

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comptin un increment del

sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, són aplicables als sòls urbanitzables que 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 ordinària que corresponia al sector.

3. Les determinacions sobre expedients d'expropiació per ministeri de la llei de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció d'aquesta llei, s'apliquen als expedients que, quan aquesta entri en vigor, les persones interessades encara no hagin presentat el full d'apreuament corresponent davant l'administració que pertorqui.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es deroguen les disposicions legals i reglamentàries següents:

- a) La disposició final segona, relativa al termini per a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme, del Decret legislatiu 1/2010.
- b) La disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- c) La disposició addicional cinquena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- d) Els articles 90 i 91 del Decret 179/1995, del 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- e) Els articles 58.a, 151, 224.2.a *in fine* i 3, 225.2 i 276.4 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- f) Totes les altres disposicions que s'oposin al que estableix aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme

Correspon al Govern, en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, d'adaptar el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006.

Segona

Desplegament reglamentari de les disposicions en matèria d'ordenació i gestió del litoral

Correspon al Govern de dictar les disposicions necessàries per al desplegament i l'aplicació de la disposició addicional sisena.

Tercera

Suspensió d'eficàcia temporal de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el còmput dels terminis per a advertir l'administració competent, per a presentar el full d'apreuament corresponent i per

a adreçar-se al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just establerts per l'article 114.1 i 2 del text refós de la Llei d'urbanisme resten suspesos fins al 31 de desembre de 2013.

Quarta

Entrada en vigor

1. Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

2. L'obligació de proporcionar l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya en la publicació dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic a què fa referència l'article 103.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la Llei present, entra en vigor el 30 de juny de 2012.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 22 de febrer de 2012

ARTUR MAS I GAVARRÓ

President de la Generalitat de Catalunya

(12.052.080)
