

L'Avantprojecte de



La Llei de territori

DOGC 7377 de 25 de maig 2017



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**



L'Avantprojecte de

≡ La Llei de territori

Document comprensiu

El nostre país disposa d'una bona tradició en l'ordenament del territori, procés que es va iniciar ja fa uns cent anys amb la Mancomunitat de Catalunya. En aquest sentit, avui tot el territori disposa de planejament territorial, urbanístic i d'instruments de paisatge. I, no obstant, ens trobem en una època en la qual les estructures que tenim costen de modular per donar resposta a condicions canviants, cosa que ens limita si volem ser curosos en la forma amb què duem a terme el desenvolupament. Si bé a Catalunya podem dir que ja hem viscut un procés de creixement urbà intensiu (actualment el 95% de la població resideix en municipis de més de 2.000 habitants i podem, per tant, considerar que és urbana), el dinamisme dels entorns urbans en els quals viu bona part de la població del país i on es concentra bona part de l'activitat, amb una influència territorial que va molt més enllà dels límits físics urbans, ens ha de fer entendre que és igualment important que siguem capaços de gestionar el que és un procés d'evolució contínua.

Avançar implica preservar i millorar la qualitat de vida, la cohesió social i el medi ambient i natural, tot fent un ús eficient i eficaç del sòl i dels recursos naturals i econòmics. Implica avaluar i integrar a l'hora de prendre decisions, les externalitats socials, ambientals i econòmiques que representen les diferents propostes de desenvolupament territorial i urbà que es vulguin impulsar. Requereix localitzar els usos allà on són més competitius i eficients, on generen menys costos (de nova infraestructura, de transport públic, de manteniment i conservació, de fragmentació territorial...) i on comprometen menys el futur (actius territorials). Demana tenir en compte el paisatge com a factor estratègic en les intervencions. Representa incorporar la perspectiva del canvi climàtic i de la transició energètica en el marc normatiu i des de la fase inicial d'un pla o projecte. I també significa assumir que les conjuntures canviants i la incertesa són intrínsecs al món que habitem: no podem predir totes les dinàmiques i episodis que poden fer variar o sacsejar el nostre entorn, però sí que podem actuar creant estructures que puguin adaptar-s'hi ràpidament i amb poc cost quan aquests canvis esdevinguin.

La història recent de l'urbanisme ha tingut molts encerts i si observem la ciutat i les viles d'avui veiem que tenen una qualitat i una capacitat de servei molt superior a la de no fa tant temps. L'urbanisme de les darreres dècades ha treballat a fons per a dotar les ciutats, per a endreçar i equilibrar els teixits existents superar dèficits, millorar la qualitat urbana, recuperar centres i barris i reforçar l'espai públic. Tot i així, hi ha molt a fer encara, sobretot pel que fa a la renovació i rehabilitació a les nostres ciutats.

En el terreny normatiu, l'aparició de la Llei 2/2002 d'urbanisme o l'aprovació dels plans territorials parcials han esdevingut peces fonamentals que han introduït nous plantejaments com l'eficàcia i l'agilitat en la consecució de sòl urbanitzat, la compacitat, continuïtat, densitat i diversitat d'usos, recuperant en part els valors de la ciutat mediterrània. Malgrat l'aparició d'aquestes normatives i plans, les herències i les inèrcies de l'activitat urbanística han sigut determinants perquè l'extensió hagi estat un principi d'actuació habitual en la planificació: consumir nou sòl esdevenia més factible (en el vessant tècnic, jurídic i de temps) que afrontar la transformació o millora de l'existent. El marc legislatiu afavoria també aquesta pràctica: unes lleis que determinen clarament els mecanismes per fer urbanisme extensiu i que, en canvi, es queden curtes en estructurar instruments de gestió urbanística que permetin abastar un ampli ventall d'actuacions d'intervenció en la ciutat consolidada pel que fa a la regeneració urbana.

La producció d'aquests creixements mostra certes febleses. Així, s'ha acabat configurant un territori urbanitzat poc clar, bé per manca de suficient qualitat urbana, per densitats poc adequades o per l'aparició d'uns teixits no prou ben relacionats entre si o en relació amb les trames madures preexistents. Aquesta transformació i

creixement urbà sovint no ha arribat prou lluny per assolir els objectius de fons que se n'esperaven: una millora destacable de la cohesió social, una integració pràctica del concepte de sostenibilitat, o una millora de les pautes de mobilitat entre altres aspectes. En l'aplicació del planejament també hi ha altres qüestions crítiques: la fragmentació de propostes en el tractament dels espais oberts o en la implantació d'àrees d'activitat econòmica si s'observen des d'un punt de vista de coherència territorial, la dificultat existent a l'hora de realitzar intervencions de reciclatge urbà, o la no prou sòlida anàlisi de la viabilitat econòmica de les intervencions en la perspectiva del mitjà termini.

També hi veiem una regulació urbanística plana, que no ha permès efectuar una aproximació prou acurada a la varietat de situacions i requeriments en un territori com el nostre, caracteritzat per la diversitat (és significatiu per exemple que a Catalunya, que és un país de poca extensió, s'hi hagin delimitat recentment fins a 134 unitats de paisatge diferents). Per altra banda, el planejament general ha pecat sovint de rigidesa, marcat per un excessiu detall, que a la vista dels llargs terminis d'implementació i execució ha ocasionat que les modificacions puntuals siguin habituals per poder adaptar la intervenció prevista als canvis físics, econòmics i socials, cosa que ha retardat innecessàriament molts projectes. I una excessiva visió centrada en l'interior del terme municipal ha caracteritzat la majoria del planejament urbanístic fet, deixant de costat les oportunitats que oferia actuar en clau supramunicipal.

Tots aquests inputs ens porten a pensar en una reforma necessària dels objectius, instruments i procediments que hem estat fent servir durant aquests anys que, a partir de la situació actual, possibiliti efectuar actuacions que millorin les dinàmiques i s'ajustin als requeriments. Fer una llei, doncs, que tingui caràcter estratègic i amb vocació de permanència.

La Llei de territori, en aquest sentit, és un nou cos normatiu que certifica l'ordenació del territori com a matèria d'interès general que ha de garantir un ús del sòl sostenible, eficient i ajustat a la diversitat territorial, i ha de facilitar eines per actuar d'acord amb els principis i criteris expressats anteriorment. Es tracta d'una llei de vocació integradora, que assumeix el marc relatiu a l'ordenació territorial, l'urbanisme, el paisatge i les urbanitzacions amb dèficit.

És rellevant que puguem adaptar-nos en terminis reduïts de temps a cada conjuntura, per poder actuar en el moment que calgui. Hem de reconèixer que les necessitats i oportunitats varien en funció del lloc i de les seves característiques. Cal que siguem més àgils en els mecanismes i procediments. Cal que facilitem la transformació d'usos segons les necessitats socials i l'evolució de la ciutat. Hem de ser capaços de transformar l'existent com a forma sostenible de desenvolupament, establir una estratègia de reciclatge per als assentaments urbans. Hem d'atendre la diversitat d'escales, realitats i casuístiques. Hem d'emfatitzar el caràcter estratègic dels espais oberts i fer-hi polítiques proactives. El paisatge ha d'emergir i consolidar-se com a variable transversal a l'ordenament i global, per a tots els tipus de sòl. Hem d'atènyer aquells teixits urbans amb condicions de vulnerabilitat o dèficit. Els reptes que hem d'afrontar, doncs, són nombrosos i la Llei de territori ha d'esdevenir una peça fonamental que ha de poder servir per avançar cap al seu assoliment.

Agustí Serra Monté

Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme

**Departament de Territori i
Sostenibilitat**

**Direcció general d'Ordenació del
Territori i Urbanisme**

Redacció document comprensiu
Josep M. Aguirre i Font

Primera edició
Juny 2017

Índex

Introducció a la llei

01	Objecte de l'Avantprojecte	8
02	Objectius i principals respostes	10

Marc normatiu

03	Els principis i les directrius de l'Avantprojecte	24
04	El règim urbanístic del sòl: la configuració del dret de propietat	31
05	La nova gestió dels espais oberts	38
06	Les noves actuacions urbanístiques en assentaments urbans	44
07	La planificació del territori	53
08	Un procés d'execució obert i flexible que reforça les potestats administratives	67
09	Política pública de sòl	73
10	La protecció de la legalitat urbanística	75
11	Les urbanitzacions amb dèficits urbanístics	77
12	El règim transitori del planejament	78

1. Objecte de l'Avantprojecte

Els pràcticament 40 anys que han transcorregut entre l'assumpció per part de la Generalitat de les primeres competències en matèria d'urbanisme fins avui dia, **l'ordenació del territori s'ha articulada a partir de tres règims jurídics diferenciats —en matèria d'ordenació del territori, d'urbanisme i paisatge—** que construïts a partir de dotzenes de lleis tenen els seus principals pilars en la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Aquest important desplegament normatiu ha permès tenir en l'actualitat

un país perfectament planificat a tres nivells: **territorialment** —a través dels vigents set plans territorials parcials— **urbanísticament** —a través del planejament general de tots i cadascun dels municipis catalans— i **paisatgísticament** gràcies a les cent trenta-cinc unitats de paisatge compreses en els seus respectius set catàlegs de paisatge.

Malgrat tot, però, l'àmplia dispersió normativa en matèria de territori sumat a l'important decalatge temporal entre la Llei de política territorial de 1983 i les més recents legislacions en matèria d'urbanisme i paisatge, **planteja problemes de coordinació i adaptació dels diferents nivells de planejament** —plans territorials, catàlegs de paisatge i planejament

municipal— i en alguns casos **difficulten l'aplicació real i efectiva de les seves disposicions**.

Tot plegat posa en qüestió el necessari **principi de certesa o seguretat jurídica** que ha de regir l'ordenació del territori, perquè freqüentment un mateix territori es troba regulat per capes sobreposades de planejament que lluny d'articular-se de forma coherent generen disfuncions importants que donen origen a conflictivitat.

L'Avantprojecte de Llei de territori, però no es limita a integrar les normes existents, adequant o desenvolupant algunes de les seves disposicions —tal com havien fet ordenaments precedents— sinó que té una **clara voluntat d'establir els**

El lector que s'aproximi a l'estudi de l'Avantprojecte ha de tenir presents tres consideracions prèvies:

- **El text defuig expressament de la regulació reglamentista** el que suposa un canvi significatiu en relació amb l'actual Llei d'urbanisme i obligarà a un ampli desplegament reglamentari per complementar les seves disposicions. Això, a la pràctica, comporta que l'Avantprojecte no incorpori moltes de les regulacions detallades de l'actual ordenament, sinó únicament els elements que s'han considerat essencials. Mentre no s'efectuï el desplegament reglamentari es continuarà aplicant transitòriament l'actual regulació en allò que sigui més detallat i no s'hi oposi, no la contradigui o no hi resulti compatible.
- **L'Avantprojecte innova l'ordenament amb nous instruments i classificacions que s'aparten de les històricament emprades.** Motiu pel qual no és aconsellable estudiar l'Avantprojecte comparant els instruments de l'actual legislació amb els nous, perquè alguns d'ells difereixen substancialment i d'altres senzillament no tenen correspondència; cosa que inevitablement pot induir a errors al lector.
- **Aquesta legislació es troba condicionada per d'altres títols competencials**, estatals o la Generalitat, que delimiten alguns dels seus continguts i per tant algunes de les seves previsions —com el principi d'equitat territorial— requereixen necessàriament de la modificació d'altres ordenaments jurídics per esdevenir efectives.

pilars d'un nou model que incorpori el conjunt de competències de la Generalitat en matèria d'ordenació del territori, el paisatge i l'urbanisme de l'article 149.1 i 5 de l'Estatut. Amb el propòsit, en definitiva, de donar respostes efectives a les necessitats en matèria d'accés a l'habitatge digne, de desenvolupament de l'activitat productiva o dels serveis públics que es precisin.

Aquesta reforma de gran calat —que té com a **finalitat garantir que no es tornin a reproduir les condicions que en part van provocar i agreujar els efectes de la crisi econòmica**— supera per primer cop la tradició urbanística catalana, caracteritzada per una regulació generalista, uniforme i descontextualitzada, successora en bona mesura encara de la Llei de Règim del Sòl i de l'Ordenació Urbana del 1975 i dels seus reglaments de desenvolupament.

L'Avantprojecte defuig així de la regulació exhaustiva i excessivament reglamentista que ha caracteritzat la legislació urbanística, amb **voluntat de superar així els canvis constants a què es veu abocat anualment l'ordenament urbanístic. Conformant en l'actualitat un panorama legislatiu molt complex**, que dificulta la tasca dels operadors jurídics i impossibilita els imprescindibles **principis de simplicitat i estabilitat normativa** necessaris per afrontar els reptes que se li plantegen.

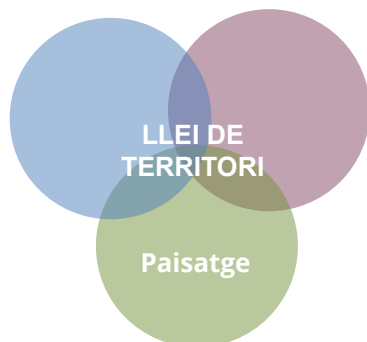
LLEI URBANISME I MODIFICACIONS

- 2002 Llei 2/2002, d'urbanisme (14 de març)
- 2003 Decret 287/2003 Reglament parcial de la Llei 2/2002
- 2004 Llei 10/2004, de modificació de la Llei 2/2002
- 2005 decret 1/2005, de 26 de juliol, per la qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (Llei 2/2002 + Llei 10/2004)
- 2006 Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme
- 2007 Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo (estatal)
- 2008 Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley del Suelo (estatal)
- 2009 Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals i financeres
- 2010 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme
- 2011 Llei 7/2011, de 27 juliol, de mesures fiscals i financeres
- 2012 Llei 3/2012, de 22 febrer, modificació del Text refós de Llei la d'urbanisme
- 2013 Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (estatal)
- 2014 Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (modificacions puntuals)
- 2015 Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives (modificacions puntuals)
- 2017 Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives (modificacions puntuals)

Partint d'aquestes premisses es **configura una nova categoria jurídica àmplia anomenada ordenació del territori** que integra en el seu articulat el conjunt de polítiques públiques que permeten establir un model d'utilització del sòl sostenible, eficient i competitiu, que tingui en compte la diversitat territorial.

Aquesta regulació comprèn el règim urbanístic d'utilització del sòl, la planificació del territori, la gestió urbanística dels plans, la política pública de sòl i la protecció de la legalitat en aquesta matèria fins ara compresa al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Però també integra en el seu articulat tota la legislació en matèria d'ordenació del territori i el paisatge i d'urbanisme, fins ara dispersa.

Planejament **local**



Planejament **territorial**

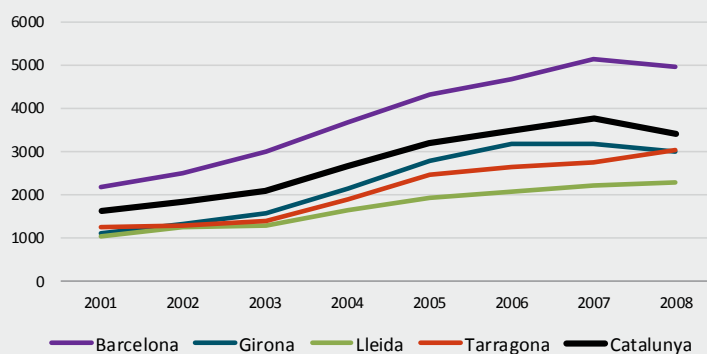
2. Objectius i principals respostes

Al llarg dels darrers 10 anys la legislació en matèria d'ordenació del territori i les seves constants reformes han hagut d'afrontar **dos cicles contraposats** que han posat a prova les seves costures.

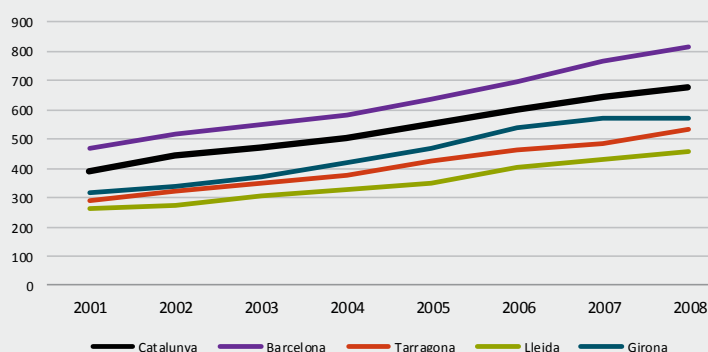
El primer, **durant pràcticament tota la dècada passada, marcat per un increment sense precedents dels preus del mercat immobiliari i de consum de sòl** que plantejava greus problemes a l'hora de garantir l'accés a l'habitatge d'una part important de la societat. I va posar en dubte, al mateix temps el principi del desenvolupament urbanístic sostenible i la sostenibilitat econòmica de moltes famílies i empreses amb l'increment excessiu del seu deute com a conseqüència de l'adquisició de propietats immobiliàries.

El segon a partir del 2008 i fins a dia d'avui marcat per la crisi econòmica, que ha deteriorat la qualitat de vida d'una part important de la població i ha posat en qüestió un model de desenvolupament econòmic fonamentat en bona part en la compravenda immobiliària. A escala urbanística, pràcticament ha paralitzat el desenvolupament de nou sòl i ha fet inviables molts dels planejaments aprovats en el període anterior.

EVOLUCIÓ PREU VENDA HABITATGE 2001-2008 NOU I USAT | Euros/m² construït



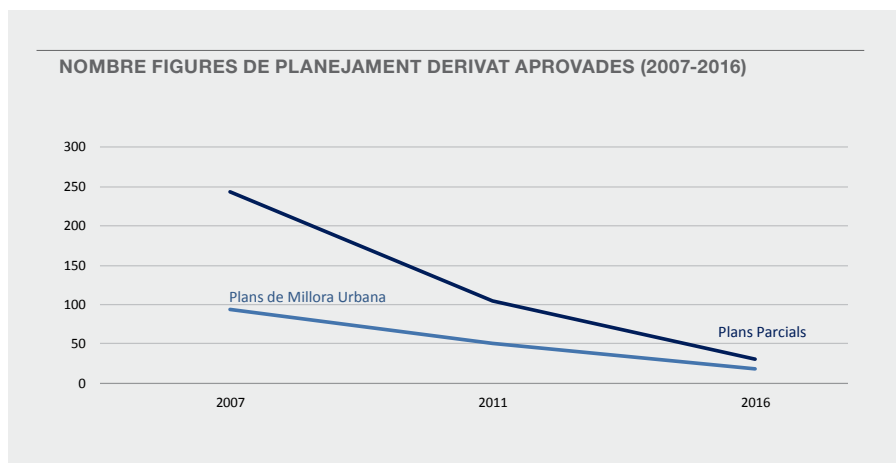
EVOLUCIÓ PREU LLOGUER 2001-2008 | Euros/mes



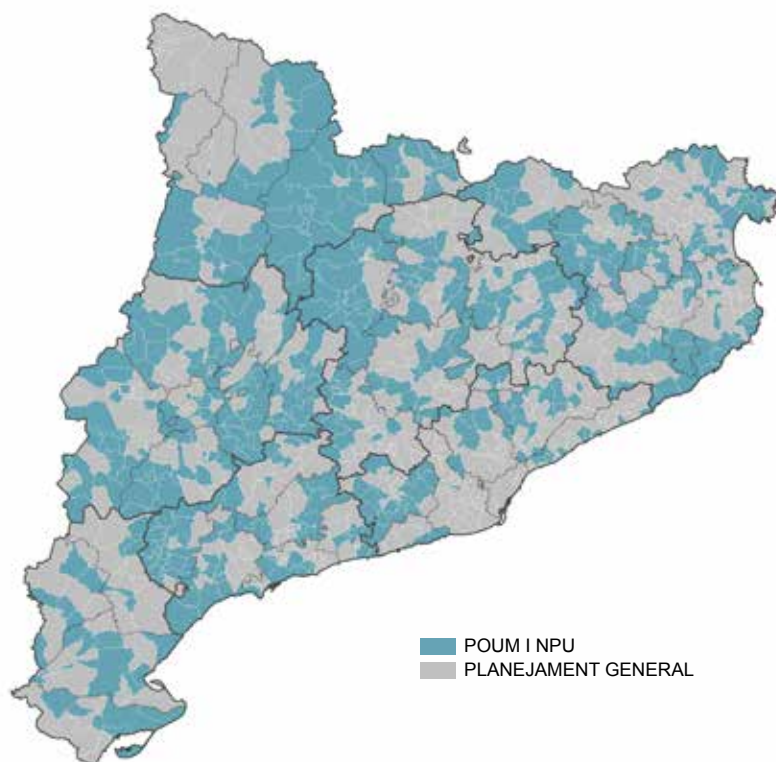
Amb la finalitat de superar aquesta situació, però **partint de la tranquil·litat de saber que tot el territori català disposa actualment de planejament territorial i urbanístic aprovat i vigent, s'ha redactat l'Avantprojecte de Llei de territori amb la voluntat de disposar d'un marc normatiu integral coherent i estable en matèria d'ordenació, gestió del territori i paisatgística**, que garanteixi la millora continuada de l'hàbitat urbà, la competitivitat, la cohesió social i territorial i la sostenibilitat.

L'objectiu del procés no és el d'esmenar la legislació territorial i urbanística vigent, que és el que s'ha anat fent els darrers anys, **sinó que hi ha una clara voluntat de reforma, perquè no es tornin a reproduir les condicions que van agreujar els efectes de la crisi econòmica que encara perduren**, amb la consciència clara, com s'afirma al seu preàmbul, que la bona marxa del sector immobiliari és tributària de la bona marxa de l'economia productiva, que aporta valor afegit amb la creació i subministrament de productes i serveis, i no a la inversa.

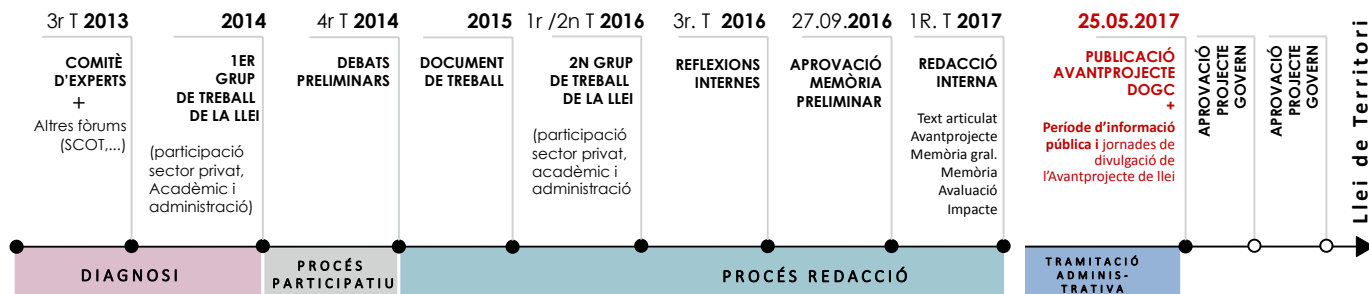
Per aquest motiu, l'elaboració de l'Avantprojecte ha anat precedida de **l'anàlisi de múltiples indicadors obtinguts per l'Observatori del Territori, i d'un ampli procés participatiu amb operadors públics i privats**, que ha permès identificar els reptes i problemàtiques de l'actual legislació i **definir 10 ambiciosos objectius** que hi volen donar resposta i que han sigut la base a partir de la qual s'ha redactat el nou articulat.



TERRITORI CATALA AMB PLANEJAMENT GENERAL APROVAT



PROCÉS D'ELABORACIÓ DE LA LLEI



OBJECTIUS DE LA LLEI

- 1**

Integrar la legislació en matèria d'ordenació del territori
- 2**

Abordar la **diversitat territorial** del nostre país
- 3**

Prioritzar el **reciclatge urbà** envers el creixement en extensió
- 4**

Adaptar i flexibilitzar la planificació en el context temporal
- 5**

Millorar de l'**eficiència i competitivitat** del sistema territorial
- 6**

Fomentar una major integració de les **variables socials, econòmiques i ambientals**
- 7**

Planificar els espais oberts proactiva i estratègicament
- 8**

Gestionar el **parc edificat** en els espais oberts
- 9**

Integrar el paisatge transversalment
- 10**

Abordar les **urbanitzacions amb dèficits**

2.1 Integrar la legislació en matèria d'ordenació del territori

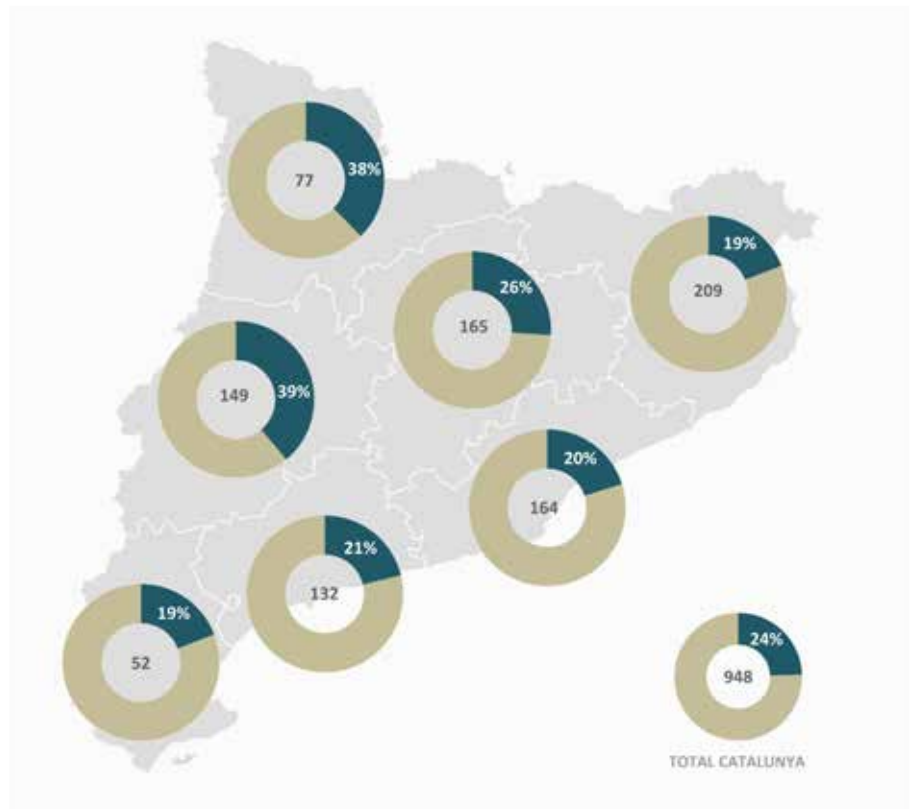
Els tres ordenaments a partir dels quals s'han articulat les polítiques d'ordenació del territori les darreres dècades han donat lloc a la configuració de tres règims jurídics i els seus respectius instruments —territorials, urbanístics i paisatgístics— relacionats entre ells a través del principi de coherència.

Aquesta construcció jurídica, com s'ha exposat, planteja **problemes d'encaix entre les diferents regulacions i les seves respectives capes de planejament, però també dificulta l'aplicació real de les determinacions territorials i paisatgístiques**. En aquest context, malgrat que un mateix territori pugui estar ordenat a través de diferents nivells de planejament, no sempre les determinacions són coherents entre elles, ni es garanteix la seva efectivitat.

Així, per exemple, en matèria de paisatge, les determinacions normatives requereixen sempre articular-se a través del planejament territorial mitjançant les directrius del paisatge. Ara bé, perquè les determinacions paisatgístiques o les pròpies del planejament territorial siguin realment efectives es requereix posteriorment l'adaptació del planejament urbanístic general a les determinacions normatives del planejament territorial i les directrius del paisatge que s'hi incorporen.

En aquest context **l'aplicació real de qualsevol dels plans territorials** parcials aprovats entre els anys 2006 i 2010 —on s'incorporen també les prescripcions en matèria de paisatge en forma de directrius—

ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL AL TERRITORIAL



requereix ara com ara la revisió de tot el planejament general urbanístic de l'àmbit territorial del pla, que pot suposar en alguns casos un decalatge temporal de dècades —com demostra gràficament el fet que avui dia amb prou feines una quarta part dels municipis del país hagin adaptat el seu planejament a uns plans territorials aprovats com a mínim fa 7 anys.

Aquest important decalatge temporal entre l'aprovació dels instruments de planejament territorial i la seva adaptació al planejament urbanístic va portar la Generalitat fa més d'una dècada a utilitzar la figura dels plans directors urbanístics —en els àmbits més sensibles o que requerien de més urgència en la seva ordenació— per garantir l'efectivitat de les seves disposicions sense necessitar l'adaptació posterior del planejament urbanístic municipal.

LA INTEGRACIÓ DE LES TRES LEGISLACIONS I ELS SEUS INSTRUMENTS GARANTIRÀ NO NOMÉS UNA MAJOR COHERÈNCIA DE TOT EL PLANEJAMENT, SINÓ SOBRETOT LA SEVA EFECTIVITAT REAL

Ara l'Avantprojecte, **integrant tota la legislació en matèria d'ordenació del territori en un únic règim jurídic, no només garanteix la coordinació del conjunt d'instruments, sinó que els jerarquitzava entre ells**. Habilitant el planificador perquè, quan ho consideri necessari mitjançant el planejament territorial, pugui implementar les determinacions directament sense requerir els llargs lapsus de temps exigits ara com ara.

2.2 Abordar la diversitat de territoris del nostre país

La legislació actual, excessivament uniformista, **preveu avui dia els mateixos instruments de planejament pel conjunt de municipis del país**, amb independència del seu nombre d'habitats o de la seva capacitat tècnica per impulsar aquestes figures.

La realitat plural del país, on més del 50% dels municipis tenen menys de 1.000 habitants i on conviuen grans àrees metropolitanes amb petits nuclis rurals, **fa necessari abandonar el caràcter uniforme dels instruments urbanístics per definir un nou planejament adequat a les diverses escales**: per les grans àrees urbanes, pels municipis mitjans, pels petits municipis i pels nuclis rurals tradicionals.

No és possible, ni tampoc té sentit, que la uniformització excessiva

de la legislació urbanística obligui, per exemple, a un petit veïnat rural tradicional que ha perviscut durant segles, sense disposar de serveis urbanístics bàsics —pavimentació de carrers, serveis en xarxa, etc.— ara s'hagi de veure sotmès al dilema d'operar un procés de transformació urbanística per imperatiu de la legislació urbanística o bé desaparèixer. Quan probablement per conservar la seva identitat i el seu caràcter, el necessari sigui que el veïnat es mantingui com un espai diferenciats dels assentaments urbans, però, al mateix temps, que els instruments urbanístics donin resposta a les necessitats dels seus veïns.

D'altra banda, la complexitat d'aquestes figures, i les exigències dels documents que els acompanyin, **també han de tenir capacitat d'adaptació als diversos territoris de forma coherent amb el principi de diferenciació i suficiència financera** contingut a l'article

84 de l'Estatut. Hem d'evitar que la tramitació d'una figura de planejament general per part d'un petit municipi esdevingui un problema per la incapacitat tècnica i econòmica de fer-li front.

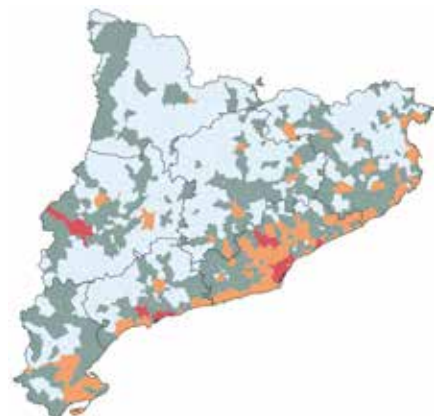
EL NOU ESCALAT DE PLANEJAMENT HA DE PERMETRE ADAPTAR-SE A LES DIFERENTS REALITATS MUNICIPALS EN COMPLEXITAT I EXIGÈNCIA

Les exigències dels instruments urbanístics han de ser coherents amb les necessitats i problemàtiques que es pretenen resoldre, **per així aconseguir que la tramitació sigui més àgil** i superant la situació actual on un POUM té una mitjana de vuit anys i cinc mesos per a la seva aprovació.

DIVERSITAT TERRITORIAL A CATALUNYA

A Catalunya hi ha:

- **488** municipis que no arriben als **1.000** habitants
→ Representen: **51%** de la superfície
2,6% de la població
- **339** municipis entre **1.000-10.000** habitants
- **111** municipis entre **10.000-100.000** habitants
- **10** municipis més de **100.000** habitants



Nucli a l'Alt Pirineu i Aran.

ÀMBIT TERRITORIAL	Habitants*	%
Alt Pirineu i Aran	72.488	1,0
Terres de l'Ebre	180.855	2,4
Ponent	362.384	4,8
Comarques Centrals	509.433	6,8
Camp de Tarragona	611.444	8,2
Comarques Gironines	739.249	9,8
Regió Metropolitana	5.046.743	67,0
TOTAL a Catalunya	7.522.596	100,0

Trama urbana consolidada a la regió Metropolitana

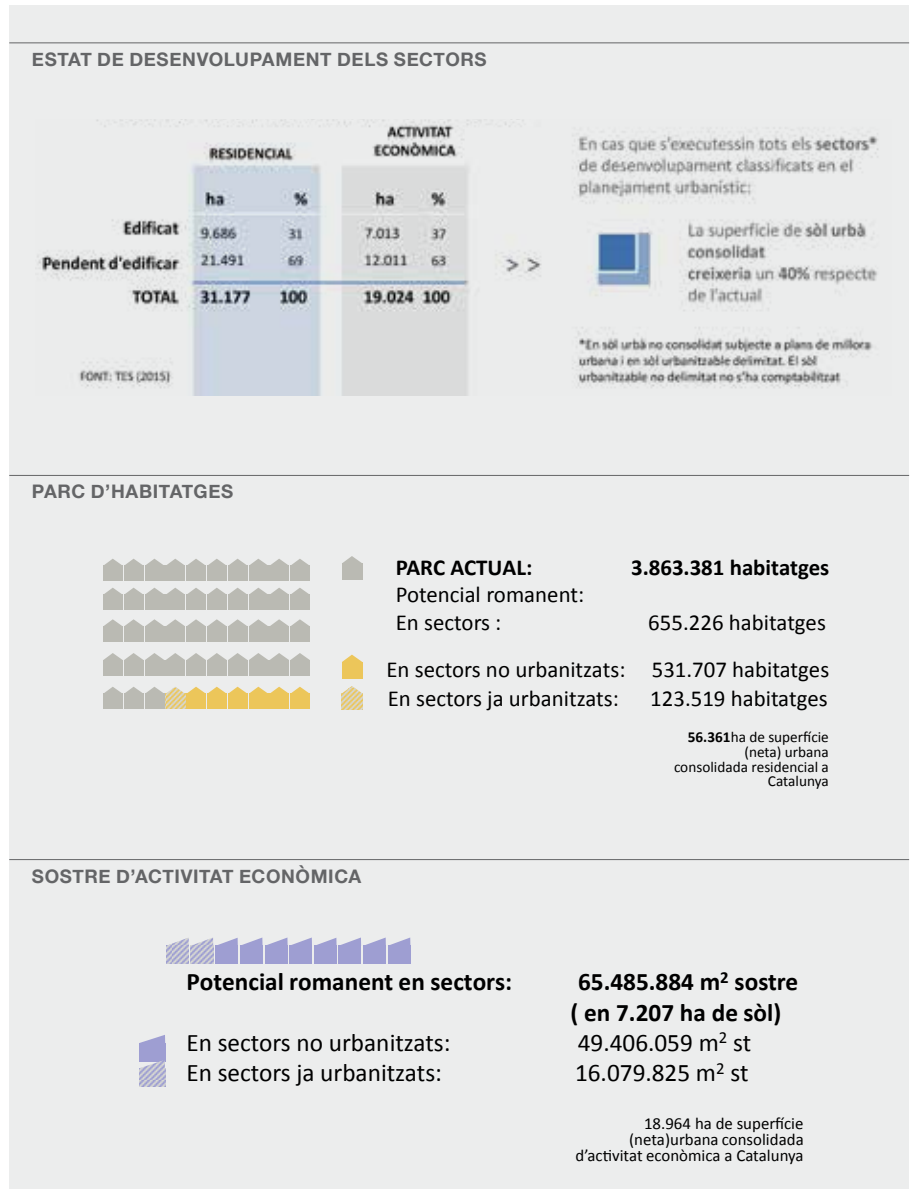


2.3 Prioritzar el reciclatge urbà envers el creixement en extensió

En la dècada (2002-2012) s'han classificat a Catalunya 1.304 ha/any de nou sòl urbà i urbanitzable. Però no és un problema nou, a la demarcació de Barcelona, en 50 anys s'ha multiplicat per quatre la superfície urbanitzada, ha passat a ocupar del 3% al 13% del conjunt del territori —o el que és el mateix s'han urbanitzat unes 77.546 ha, 7 vegades la ciutat de Barcelona.

LA RELECTURA DELS CREIXEMENTS PROGRAMATS I LES LIMITACIONS A PROGRAMAR-NE DE NOUS HA DE PERMETRE PASSAR DEL CREIXEMENT AL RECICLATGE URBÀ

Els creixements projectats en els darrers anys no responen al model de desenvolupament urbanístic sostenible que la Llei d'urbanisme pregona des del 2002 i molt menys quan les dades indiquen que si avui s'executessin tots els sectors de desenvolupament classificats com a urbà no consolidat, subjectes a plans de millora urbana i en sòl urbanitzable delimitat, la superfície de sòl urbà consolidat creixeria un 40% respecte de l'actual.



Es vol superar l'excessiva classificació de sòl urbanitzable de les darreres dècades per prioritzar la intervenció sobre la ciutat construïda posant èmfasi en el reciclatge urbà.

Per fer-ho s'aposta per dues solucions:

- **Fer una relectura dels creixements programats** avui dia que no responen amb la realitat actual.

- **Limitar els nous creixements per a cobrir les necessitats previstes en l'horitzó temporal màxim de sis anys**, que no es puguin satisfer mitjançant les actuacions de reforma del teixit urbà existent, l'edificació dels solars vacants, l'ocupació dels edificis buits o la rehabilitació dels edificis.

2.4 Adaptar i flexibilitzar la planificació en el context temporal

Un dels grans aprenentatges del cicle de crisi econòmica és la necessitat d'articular instruments urbanístics que tinguin capacitat d'adaptar-se a la realitat del moment en què s'han de desenvolupar. La planificació no es pot fonamentar, com fins ara, en donar respostes a un moment temporal concret en què és aprovat el pla, **els canvis constants imposen que els instruments urbanístics tinguin capacitat d'adaptació** en el moment en què es posen en joc.

Però, al mateix temps, **s'ha d'evitar sotmetre el planejament general a constants canvis i adaptacions per fer-ho possible**, atès que dilata, encareix i en definitiva dificulta els procediments d'obtenció de sòl que han de donar resposta a les necessitats presents.

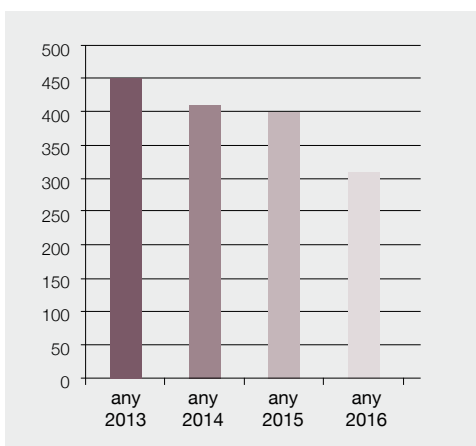
Es proposa **articular un instrument més estratègic —anomenat pla d'estructura—, centrat en els elements estructurals i els objectius i àmbits d'actuació**, amb l'objectiu que sigui un pla amb vocació d'estabilitat i permanència, subjecte a l'actualització periòdica dels seus objectius en els aspectes socials i d'agenda econòmica.

UNA NOVA ESTRUCTURA DE PLANEJAMENT AMB ELEMENTS ESTRUCTURALS AMB VOCACIÓ D'ESTABILITAT I PERMANÈNCIA I D'ALTRES DE MÉS FLEXIBLES PER AFRONTAR ELS CANVIS I LES OPORTUNITATS QUE ES PRESENTIN

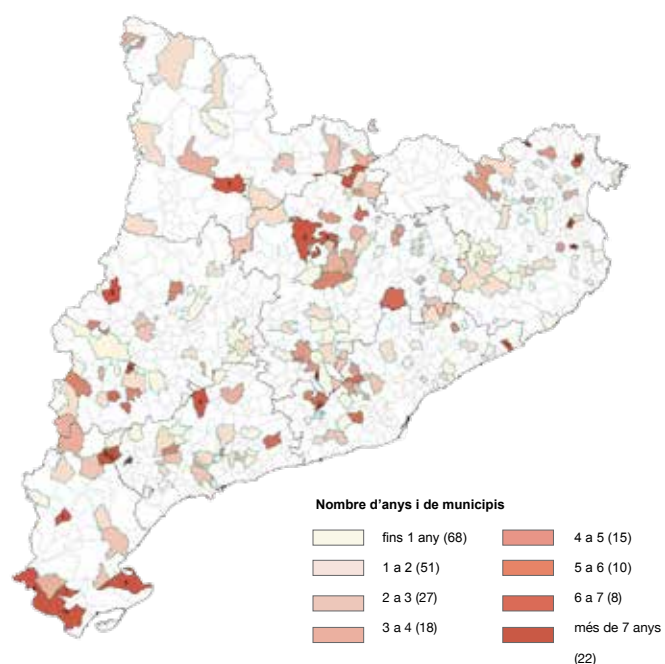
Paral·lelament al nou pla d'estructura, **s'han d'articular altres instruments de planejament que amb la major celeritat i flexibilitat puguin adaptar-se a les necessitats que són variades i canviants i aprofitar les oportunitats.**

L'excessiva homogeneïtzació dels estàndards urbanístics no dona una resposta efectiva a les necessitats de les diferents intervencions, s'aposta així per la configuració legal d'instruments diversos i flexibles que siguin capaços d'abordar les diferents realitats i problemàtiques i garanteixin, en primer lloc, la qualitat de vida de la població.

MODIFICACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL EN ELS DARRERS ANYS



DURADA DE LA TRAMITACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL



2.5 Millorar l'eficiència i competitivitat del sistema territorial

L'urbanisme tradicionalment s'ha fonamentat en l'escala municipal i així la planificació urbanística és la suma dels diversos planejaments generals dels municipis. Aquest model, construït a partir de la primera Llei del sòl del 1956 i reforçat amb el principi d'autonomia municipal, ha provocat i provoca distorsions importants a l'hora d'ordenar determinats àmbits —com les àrees d'activitat econòmica d'interès territorial i els sistemes urbans complexos— on els límits administratius dels municipis, que defineixen l'àmbit en què el planejament general pot intervenir, són poc adequats per ordenar-los.

EL REPTES DE PAÍS REQUEREIXEN SOLUCIONS COMPLEXES A TRAVÉS D'INSTRUMENTS QUE SUPERIN ELS LÍMITS ADMINISTRATIUS DELS MUNICIPIS I GARANTEIXIN LA REDISTRIBUCIÓ DE LA RIQUESA

És cert que les anteriors legislacions urbanístiques han intentat impulsar models que promoguessin els instruments de planejament plurimunicipals, però els resultats pràctics demostren que ara com ara el planejament d'aquesta naturalesa és molt excepcional i probablement de difícil repetició amb el marc normatiu actual. De la mateixa manera, la Generalitat, a través del planejament territorial o dels plans directors urbanístics, ha definit àrees d'activitat econòmica

d'interès territorial, però aquestes, lluny de ser una eina de redistribució de riquesa i d'equilibri territorial, han acabat concentrant els beneficis en un únic municipi.

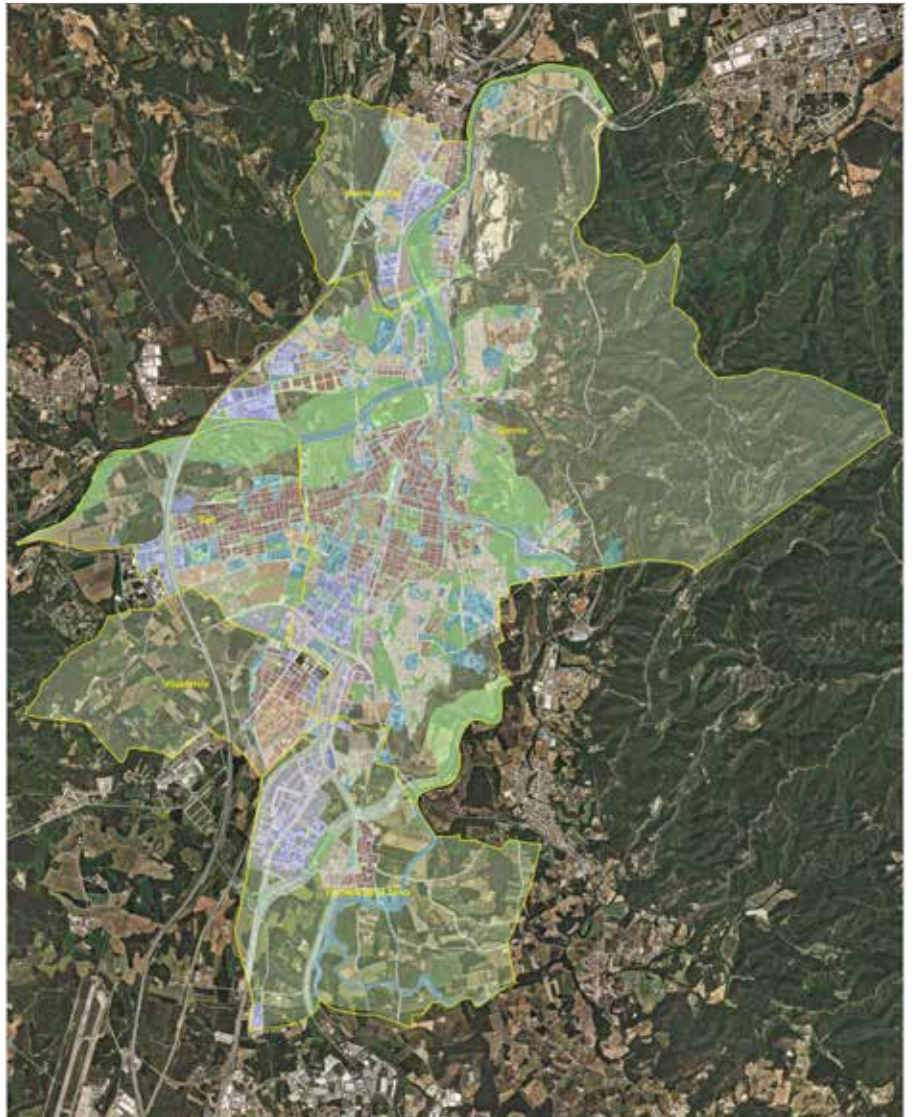
Es planteja aquí el repte de treballar en dues direccions:

- **Aconseguir definir àmbits de planejament plurimunicipal obligatoris** que abastin els sistemes urbans complexos o que serveixin per articular les àrees d'activitat econòmica d'interès territorial.

- **Garantir que aquest esforç per buscar fórmules de governança supramunicipal asseguri l'equitat territorial** entre els diversos municipis i permet una redistribució de la seva pròpia riquesa generada.

Les solucions a aquests dos reptes, però, no són exclusivament de la legislació en matèria de territori, atès que en bona part requereixen també reformes en la legislació de règim local i especialment en matèria d'hisendes locals, malgrat això s'aposta per posar les bases d'aquest nou model de governança.

SISTEMA URBÀ DE GIRONA



2.6 Fomentar una major integració de les variables socials, econòmiques i ambientals

Les variables socials i econòmiques són —conjuntament amb les ambientals— **premisses bàsiques** a l'hora de prendre decisions de naturalesa territorial. **Ara bé, no es tracten de premisses estàtiques** sinó que es modifiquen en funció del context econòmic i social, tal com ha fet palès la darrera crisi econòmica on molts planejaments han esdevingut inviables econòmicament i, en conseqüència, han sigut incapaços de donar resposta a les necessitats socials en matèria d'habitatge que s'han agreujat.

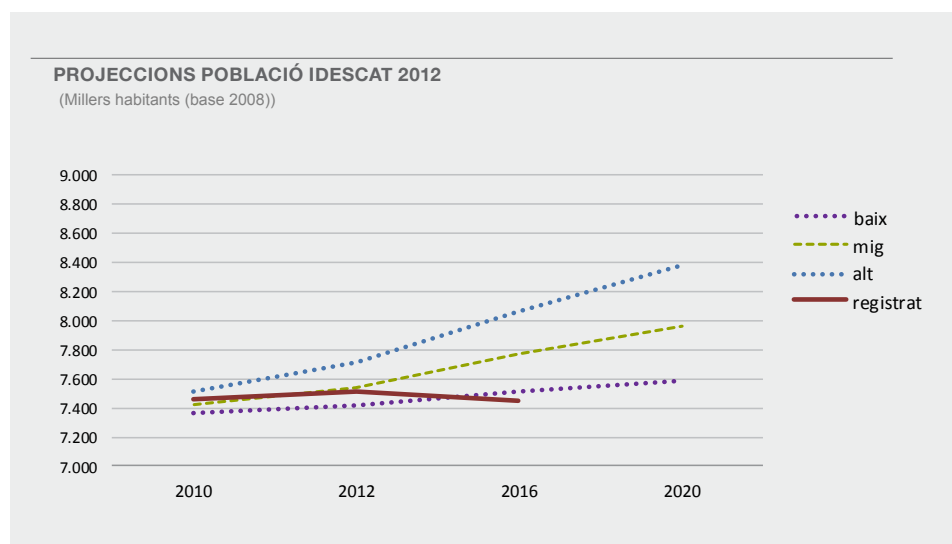
Una bona prova d'això és l'evolució de les projeccions de població en relació als creixements reals que han tingut lloc en la darrera dècada —que ha passat d'un escenari de creixements importants a un altre de decreixement i tot plegat sense solució de continuïtat.

Per tant, el planejament amb voluntat de donar respostes eficaces als problemes del territori **ha de ser suficientment flexible per a adaptar-se als canvis** que actualitzin periòdicament les citades variables a les diverses realitats territorials i que portin a terme les modificacions que siguin necessàries.

Tot plegat per garantir la viabilitat econòmica dels plans —qüestionada en alguns casos per la darrera jurisprudència—, ser capaços de trobar solucions en matèria d'accés a un habitatge digne i adequat, però també per fer front als reptes del canvi climàtic —que han passat de ser una hipòtesi llunyana per convertir-se en una necessitat present i complexa.

SI LA REALITAT NO ÉS
UNA FOTO ESTÀTICA EL
PLANEJAMENT TAMPOC
HO POT SER I PER AIXÒ
S'HA D'OBLIGAR LA SEVA
ACTUALITZACIÓ PERIÒDICA
CADA 6 ANYS

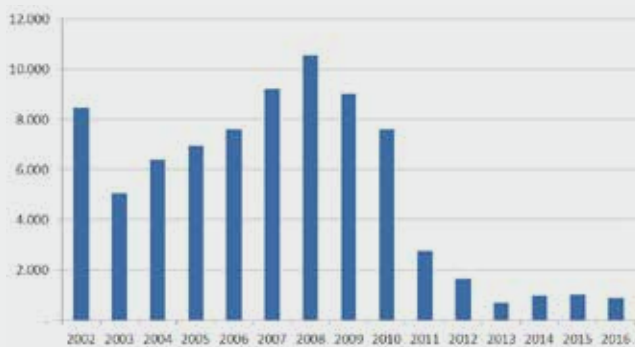
En paral·lel **s'ha d'avançar en definir les bases d'una nova política en matèria d'habitatges de protecció pública**, històricament fonamentada en la venda de tot l'habitatge construït. Aquest model caduc comporta la impossibilitat històrica de disposar d'un parc públic d'habitatges de lloguer que sigui capaç de donar respostes a les problemàtiques residencials dels diferents moments. Resulta paradoxal comprovar que els darrers anys —marcats per una crisi sense precedents que ha fet aflorar greus problemes en matèria d'habitatge— coincideixin amb el període en què menys habitatge de protecció pública s'ha executat per fer-hi front.



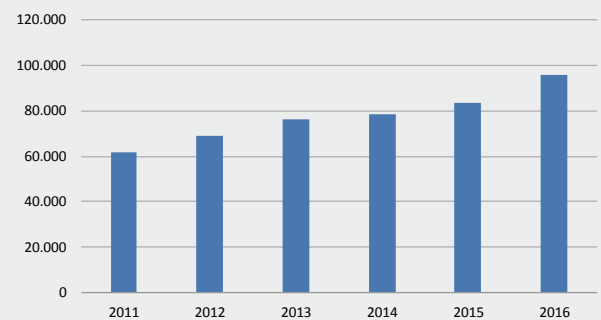
Per revertir aquest escenari, **s'ha de garantir que l'habitatge de protecció pública edificat sobre sòl provinent de les cessions romangui en el domini públic i al mateix temps pugui donar resposta a les necessitats canviants** —perquè l'usuari d'un habitatge de protecció pública avui no és necessàriament el mateix usuari de demà.

ELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA QUE S'INTEGREN AL PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL S'HI HAN DE MANTENIR PER GARANTIR SOLUCIONS ALS PROBLEMES HABITACIONALS DE LES GENERACIONS PRESENTS I FUTURES

HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA EXECUTATS 2002-2016



SOL·LICITUDS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA



2.7 Planificar els espais oberts estratègicament i proactivament

Els espais oberts —el sòl no urbanitzable de l'actual legislació— són probablement la gran assignatura pendent de la legislació en matèria de territori. Històricament descuidats pel planejament general municipal, sovint cada ajuntament els regulava de forma parcial i aïllada sense tenir en compte les regulacions veïnes. No han tingut mai un tractament urbanístic de conjunt amb excepcions puntuals —determinats espais naturals o en l'àmbit costaner mitjançant els plans directors urbanístics del sistema costaner.

És cert que pel que fa al **planejament territorial i paisatgístic aquests darrers anys s'ha fet una feina ingent per ordenar aquests espais** a través dels plans territorials parcials o els catàlegs de paisatges. **Però aquesta feina s'ha transposat molt parcialment al**

planejament urbanístic que és al final el que té, en l'actual regulació, la capacitat real de configurar el dret de la propietat i en conseqüència garantir la seva aplicació.

S'ha d'apostar per superar aquest esquema definint una planificació i regulació dels espais oberts de caràcter supramunicipal i per àmbits territorials que —incorporant el paisatge com un vector clau— permeti aplicar de forma efectiva l'ordenació que avui dia està continguda en el planejament territorial o els instruments en matèria de paisatge.

ELS ESPAIS OBERTS
HAN DE DEIXAR DE SER
L'ÀMBIT RESIDUAL DEL
NOSTRE PLANEJAMENT
PER A CONVERTIR-SE EN
L'EIX VERTEBRADOR DEL
TERRITORI

Aquest nou model ha de permetre **intervenir sobre les edificacions de rehabilitació incentivada** —el que avui coneixem com a masies i cases rurals que s'han de preservar i recuperar— **amb més criteri i menys discrecionalitat.** Però al mateix temps, ha de donar **respostes efectives pel manteniment dels veïnats rurals tradicionals que s'han de conservar.** Tot delimitant així mateix l'abast d'aquelles altres actuacions que excepcionalment s'admeten en els espais oberts perquè contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals o perquè s'han d'emplaçar necessàriament en aquest espai.

Les respostes i solucions s'han d'adaptar a la diversitat de territoris, de la mateixa manera que en l'actualitat s'han identificat 135 unitats de paisatge diferenciades, **la planificació d'òptica supramunicipal ha de ser capaç de donar respostes específiques a cada àmbit territorial.**

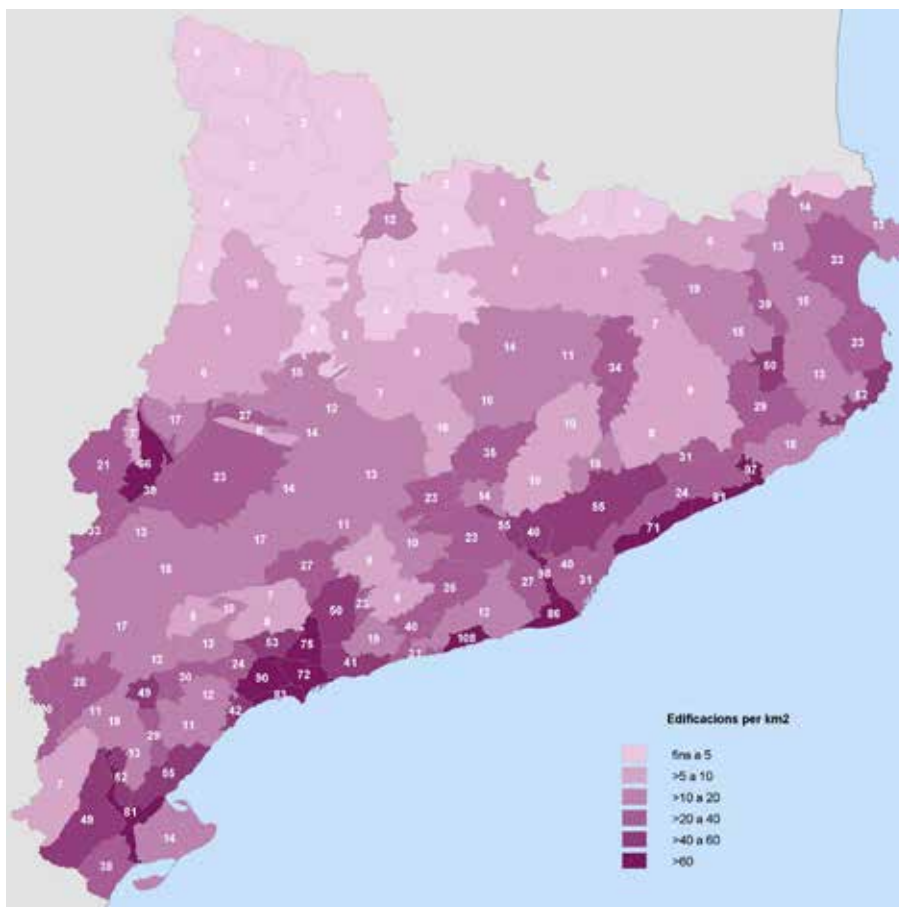
2.8 Gestionar el parc edificat en els espais oberts

La realitat posa en evidència l'excés d'edificacions compreses actualment en els espais oberts, pràcticament mig milió repartides per tot el territori català, o el que és el mateix 16 edificacions per cada km² de sòl no transformat i moltes d'elles en situació d'abandonament. Un desplaçament per qualsevol de les nostres carreteres fa palesa aquesta problemàtica amb conseqüències negatives sobre el paisatge, el medi natural i, fins i tot, la seguretat.

UNA BONA GESTIÓ DE LES EDIFICACIONS EN ELS ESPAIS OBERTS ÉS CLAU PEL DESENVOLUPAMENT RURAL I LA CUSTODIA DE LES FINQUES ON S'EMPLACEN

Les solucions passen necessàriament per imposar el deure de reposició dels terrenys al seu estat original quan les construccions, les edificacions o les instal·lacions existents esdevinguin en desús —amb l'excepció de les masies o cases rurals o els veïnats rurals tradicionals susceptibles de protecció—. Però al mateix temps s'ha de promoure que qualsevol nova edificació en aquests espais prioritzï la reutilització preferent de les edificacions existents. La combinació de les dues solucions ha de permetre recuperar molts indrets avui ocupats per edificacions en desús.

NOMBRE D'EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE



D'altra banda, un parc edificat ben gestionat lluny d'esdevenir un problema pot ser la solució per contribuir a l'ordenació i el desenvolupament rural, sempre que aquestes garanteixin la compatibilitat de les actuacions amb els valors i les finalitats específics que el planejament protegeix i la correcta integració ambiental i paisatgística.

Hem de tenir present que el 94% del territori català constitueix espai no urbanitzat i que en les darreres dècades moltes zones de cultius han passat a noves masses forestals, la qual cosa ha agreujat la gestió dels espais oberts i planteja problemes seriosos cada estiu en la lluita contra els incendis forestals. Un parc edificat en els espais oberts pot esdevenir una

peça clau per la custòdia de les finques on s'emplacen i la prevenció dels incendis forestals.

A aquestes solucions s'hi ha de sumar finalment la necessitat que algunes de les actuacions a desenvolupar en els espais oberts també permetin obtenir un ingrés a l'administració de la Generalitat que serveixi per reforçar les mesures de protecció de la legalitat urbanística en els espais oberts i l'adquisició de sòls per a la restauració paisatgística d'espais oberts. Una mesura que ha de permetre un cert retorn social de l'aprofitament privat que s'obté de les edificacions en espais oberts, però al mateix temps dotar de recursos a l'administració per intervenir en aquest espai.

2.9 Integrar el paisatge de forma transversal

Els 12 anys que han transcorregut entre l'aprovació de la Llei del paisatge i l'actualitat **han servit per disposar dels 7 catàlegs de paisatge que identifiquen 135 unitats de paisatge**. Una eina bàsica per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, que adopten els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Aquesta ingent feina, però, **s'ha quedat en un pla excessivament teòric perquè només en dos casos aquests objectius s'ha transposat al planejament territorial mitjançant directrius**.

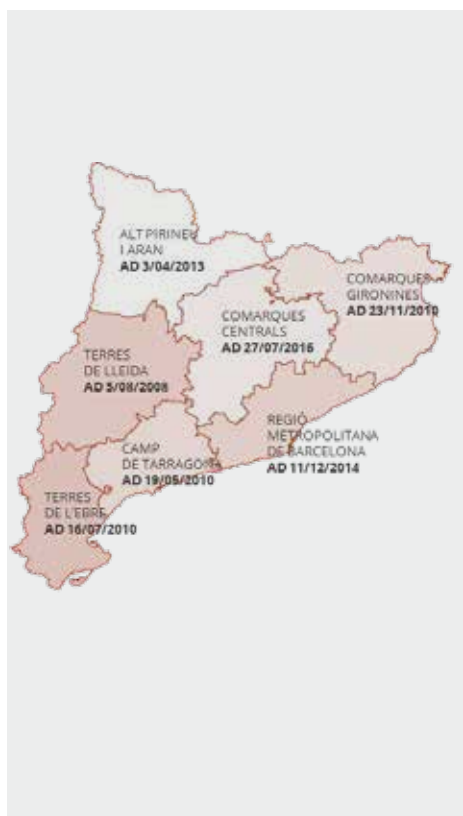
Més encara si tenim en compte que només una petita part dels municipis han acabat adaptant el seu planejament general a les citades directrius.

EL PAISATGE HA D'ESDEVENIR UNA CAPA DE PLANEJAMENT OBLIGATÒRIA A TOT EL TERRITORI I AMB DETERMINACIONS NORMATIVES VINCULANTS I PLENAMENT EFECTIVES

Es podria afirmar que **malgrat haver elaborat els instruments d'ordenació del paisatge, aquests són avui, a efectes pràctics, ineficaços** perquè no han tingut capacitat de transposició real al planejament.

Amb voluntat de superar aquest **esquema s'aposta per anar un pas més enllà i integrar de forma directa el paisatge a tots els nivells de planejament**. Així es garanteix una aproximació a escala intermèdia i més local en l'aplicació efectiva de les directrius de paisatge, però permeten al mateix temps abandonar la idea que el tractament del paisatge correspon només a l'àmbit dels espais oberts, integrant de forma efectiva les disposicions en matèria de paisatge en el sòl urbà.

CATÀLEG DE PAISATGE



UNITATS DE PAISATGE



2.10 Abordar les urbanitzacions amb dèficits

Les urbanitzacions amb dèficit no són un repte nou, ans el contrari, la primera legislació urbanística dictada per la Generalitat una vegada recuperades les competències amb matèria d'urbanisme —la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre la protecció de la legalitat urbanística— pretenia justament intervenir per evitar la seva proliferació.

Passats 35 anys d'aquella Llei, l'objectiu de frenar-les s'ha aconseguit, però no en canvi la necessitat d'integrar-les i resoldre el dèficit que es plantejaven.

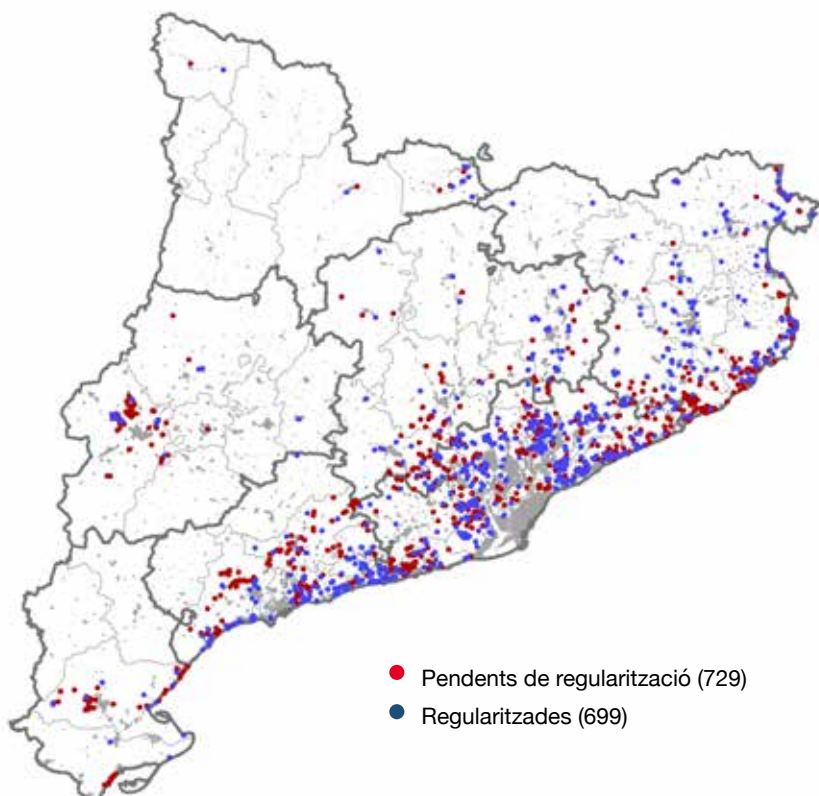
El legislador, però també l'administració, han fet esforços i han abocat recursos per a resoldre un problema que lluny de ser únicament urbanístic ho és també social i suposa una càrrega important pels municipis on s'ubiquen.

Ara es vol abordar la configuració d'un nou règim jurídic que, aprofundint amb els objectius de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, resolgui un problema que la crisi ha accentuat en molts casos.

S'ARTICULEN SOLUCIONS PER LES URBANITZACIONS AMB DÈFICITS AMB VOLUNTAT DE REGULARITZAR TOTES AQUELLES QUE NO S'HAGIN DE MANTENIR EN ESPAIS OBERTS

La voluntat és regularitzar totes les urbanitzacions que no estiguin classificades com a espais oberts i hagin de mantenir aquesta classificació, adaptant els estàndards requerits a la singularitat d'aquest tipus de teixit, però també valorant i justificant les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització.

URBANITZACIONS PENDENTS I REGULARITZADES



INCREMENT DE LA DESPESA CORRENT EN MUNICIPIS PER LA PRESTACIÓ DE SERVEIS EN ZONES DE BAIXA DENSITAT

- ▲ **24,6%** en serveis públics bàsics
- ▲ **18,3%** en seguretat i mobilitat ciutadana
- ▲ **31,4%** en benestar comunitari (parcs i jardins, etc.)
- ▲ **17,6%** en medi ambient

Font: Eric Gielen, "Costes del urban sprawl para la administración local. El caso valenciano", 2016

3. Els principis i les directrius de l'Avantprojecte

Com tot ordenament administratiu, l'ordenació del territori es regeix per una sèrie de regles bàsiques — anomenades principis— que informen la globalitat de l'ordenament. En el cas de l'Avantprojecte de la Llei de territori es distingeixen:

- Una sèrie de principis generals comuns —amb un paral·lelisme evident als previstos en l'actual Llei d'urbanisme.
- Amb altres principis provinents de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern que ara es transposen a l'ordenament territorial.

Els esmentats principis —alguns d'aplicació directa i d'altres que es limiten a informar o limitar l'actuació de l'administració urbanística— expressen les conviccions del legislador en la matèria i tenen una gran utilitat per resoldre els proble-

mes d'aplicació o les imperfeccions que una normativa, tan gran i diversa com l'ordenació del territori, plantegi. Així, en defecte de norma específica s'apliquen sempre els esmentats principis, molts dels quals han sigut desenvolupats i precisats per la mateixa jurisprudència contenciosoadministrativa i ajuden a reduir la discrecionalitat administrativa d'una regulació tan densa i complexa com aquesta.

D'altra banda, la singularitat d'una matèria com l'ordenació de territori —un ordenament conformat no únicament per Lleis sinó també per plans— imposa l'obligació de fixar condicions o normes que informin i guiïn l'actuació del planificador. En aquest camp l'Avantprojecte no només recull les directrius existents a l'actual Llei d'urbanisme sinó que fa un esforç important per definir-ne de noves —algunes de les quals provenen de la legislació en matèria de paisatge, dels criteris

en matèria de sòl no urbanitzable o de les directrius en matèria de planificació de territori— i que ara s'integren en el text normatiu classificades en quatre grans grups:

- Directrius generals per a la planificació (article 29)
- Directrius generals per a la planificació en matèria de paisatge (article 30)
- Directrius per a la planificació dels espais oberts (article 31)
- Directrius per a la planificació dels assentaments urbans (article 32)

Aquest conjunt de regles —en forma de principis o directrius— han de ser una pauta d'utilitat per a les administracions i per a la resta d'operadors jurídics a l'hora d'aplicar la Llei, i així reduir la discrecionalitat administrativa i augmentar en definitiva la seguretat jurídica.

3.1 Principis generals

Com s'ha exposat, els principis generals —les regles comunes a tot l'ordenament territorial— mantenen un paral·lelisme evident amb els regulats fins ara compresos a la Llei d'urbanisme i que han sigut àmpliament desenvolupats per la doctrina administrativista i per la jurisdicció contenciosoadministrativa.

Malgrat tot, l'anterior l'Avantprojecte introdueix algunes novetats significatives que val la pena destacar.

Així, es comença definint el **principi d'utilització sostenible del territori i el medi ambient** (article 2) sobre la base de l'actual definició de la vigent Llei d'urbanisme, però substituint la referència dels creixements per ocupació i incorporant a

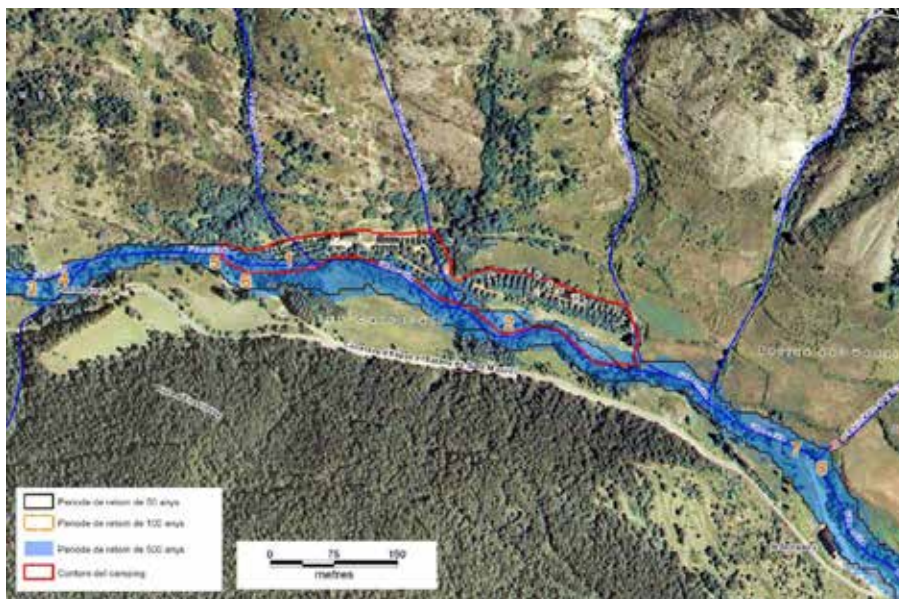
la definició la necessitat que aquest desenvolupament no condicioni el **principi de resiliència**. Principi que, segons l'Avantprojecte, comporta la planificació i l'impuls d'actuacions que millorin la capacitat dels espais oberts i de les ciutats de superar les crisis abans de la identificació i anàlisi de la seva vulnerabilitat conforme aquestes. És a dir, que tinguin **capacitat per anticipar, absorbir, adaptar-se o recuperar-se dels efectes dels esdeveniments adversos** —una obligació cada cop més necessària com a conseqüència dels efectes del canvi climàtic.

Es defineix a continuació la **funció social de la propietat**, on s'incorpora també el **principi d'inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística**

de terrenys i construccions (article 3). Precisant que el reconeixement per a un pla d'ordenació del territori d'usos i edificabilitats preexistents no té, en cap cas, la consideració de vinculació o limitació singular. Aquest darrer incís del precepte vol evitar situacions en què l'aprovació d'un planejament general —incorporant previsions existents en un planejament anterior— donin lloc a peticions de responsabilitat patrimonial, tal com ha succeït en alguna ocasió. L'esmentat principi, desenvolupat per la legislació bàsica estatal, té algunes precisions en l'article 134 de l'Avantprojecte sobre el moment en què s'ha d'entendre iniciada l'actuació d'urbanització o els seus terminis d'execució als efectes indemnitzatoris.

Resiliència: Segons el diccionari de l'Institut d'Estudis Catalans la resiliència es pot definir com la resistència que presenten els sòlids al trencament per xoc o la capacitat d'un ecosistema de recuperar l'estabilitat en ésser afectat per perturbacions o interferències.

Aquest concepte aplicat als espais oberts o a les ciutats comporta la necessitat de planificar avaluant els riscos d'aquests espais i garantint que les actuacions de transformació dels mateixos lluny de perjudicar-los millorin la seva resposta enfront d'eventuals vulnerabilitats.



També es mantenen els **principis de participació de la comunitat en la plusvàlua** (article 4) i **de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues**, (article 5); però, en canvi, s'introdueix com a novetat un **principi d'equitat territorial** (article 6), per a potenciar les àrees d'activitat econòmica intermunicipal, on s'afirma que els municipis vinculats per un pla d'ordenació del territori a una àrea d'activitat econòmica intermunicipal han de participar en la seva gestió urbanística i en els ingressos de dret públic obtinguts amb motiu de la construcció de les edificacions i el desenvolupament de les activitats que s'hi implantin, encara que l'actuació només es desenvolupi en un o en alguns d'aquests municipis.

Aquest ambiciós objectiu, però, es veu fortament condicionat per la legislació en matèria d'hisendes locals que en l'actualitat impedeix que aquesta participació en els ingressos tingui lloc si no hi ha acord voluntari entre els municipis implicats. Motiu pel qual la dispo-

sició transitòria catorzena disposa explícitament que mentre no tingui lloc la reforma de l'esmentada legislació el repartiment s'haurà d'acordar de manera voluntària amb els municipis.

El **principi de relacions entre instruments d'ordenació del territori** (article 7) és hereu del principi de **jerarquia normativa** de l'actual Llei d'urbanisme, però adaptat a les noves previsions de l'Avantprojecte que per primer cop estableix una única tipologia de plans d'ordenació del territori, jerarquitats entre ells, on fins ara coexistien tres tipologies d'instruments: territorials, urbanístics i de paisatge.

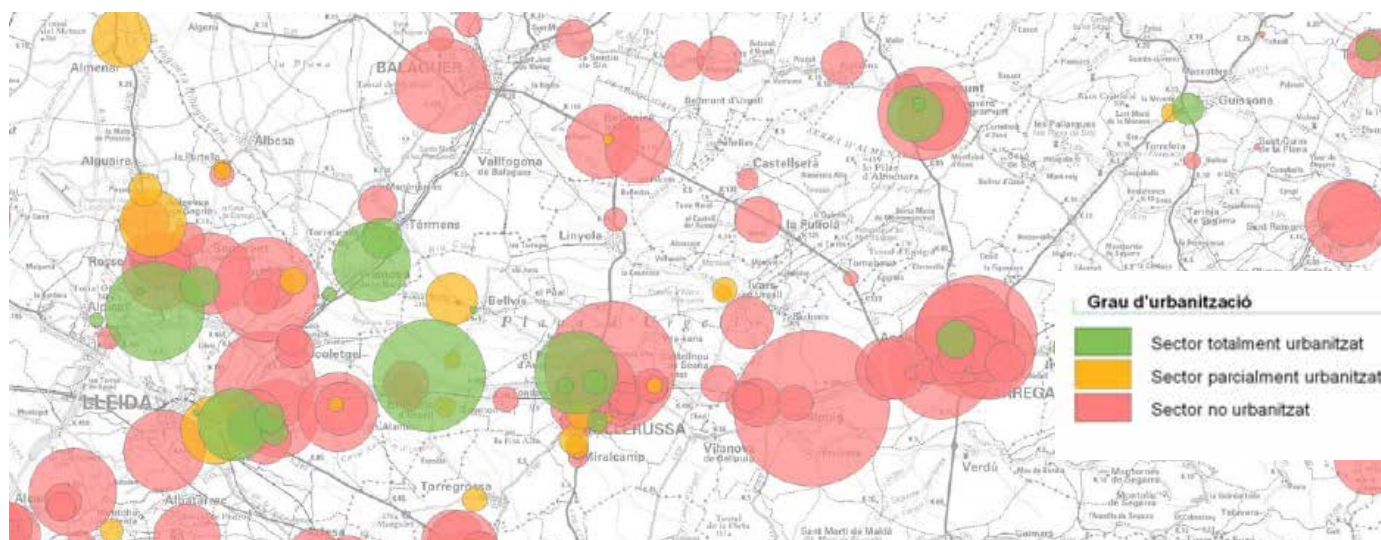
Aquest nou principi, sumat a la previsió de la disposició transitòria primera de l'Avantprojecte que disposa que els plans territorials, les directrius i els catàlegs de paisatge aprovats definitivament una vegada entri en vigor el nou text passen a tenir naturalesa d'estratègies territorials, **suposa un salt qualitatiu en l'aplicació dels instruments de planejament**

territorial o paisatgístic que per primer cop vincularan a administracions i ciutadans de forma directa.

Es manté la regulació de la **nul·litat de les disposicions o actes d'aplicació** (article 8) que contemplin reserves de dispensació —entesa com l'excepció arbitrària de la norma general a un supòsit concret— o de títols administratius en espais oberts o sistemes d'espais lliures o comunicacions contraris al planejament o les ordenances.

Finalment també es mantenen les **regles d'interpretacions dels plans** (article 9) —sota el criteri que en cas de conflicte interpretatiu prevalen les determinacions que estableixin menor edificabilitat, més reserves de sòl per a sistemes urbanístics o major protecció ambiental— així com l'anomenada **acció pública** (article 10) que ara l'Avantprojecte condiona afirmant que no empara l'abús de dret o el seu exercici antisocial.

DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL DE SOSTRE D'ACTIVITAT ECONÒMICA PER CONSTRUIR SEGONS EL GRAU D'URBANITZACIÓ



3.2. La legislació de transparència, accés a la informació pública i bon govern a la legislació en l'ordenació del territori

De forma diferenciada dels principis generals l'Avantprojecte s'aposta per desenvolupar i concretar els principis de publicitat, dret d'accés a la informació pública i transparència, govern obert, bon govern i governança derivats de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern a la legislació en matèria d'ordenació del territori.

Malgrat que és cert que les previsions de la Llei 19/2014 són aplicables amb caràcter general a l'actuació i el funcionament de l'Administració, i que les lleis sectorials com aquest Avantprojecte d'ordenació del territori s'han d'interpretar d'acord amb el que estableix la Llei 19/2014, el projecte normatiu incorpora les definicions dels principis i drets però també els dota de continguts concrets per garantir-ne la seva efectivitat real.

En relació als principis de publicitat, dret d'accés a la informació pública i transparència i per a facilitar l'accés a la informació pública per a mitjans telemàtics, es regulen al Registre Urbanístic de Catalunya (article 14) —que integrarà els fins ara existents registres de planejament urbanístic i d'entitats urbanístiques col·laboradores— i el Mapa Urbanístic de Catalunya (article 15).

QUADRE DE DEFINICIONS

Principi de publicitat (article 11):

Estan subjectes al principi de publicitat els plans d'ordenació del territori, els seus instruments de gestió i els convenis que formalitzin les administracions públiques per a elaborar o executar els plans.

Dret d'accés a la informació pública (article 12):

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

Principi de transparència (article 13):

Les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori han de fer pública la informació relativa als instruments de planificació del territori, de gestió urbanística i de política de sòl, per tal que la ciutadania pugui conèixer l'actuació pública en aquesta matèria i exercir-ne el control.

Principi de govern obert (article 17):

Les administracions públiques han d'articular les mesures necessàries per a establir una relació i un diàleg permanents i bidireccionals entre l'Administració i les persones a l'hora de definir i aplicar les polítiques públiques en matèria d'ordenació del territori, i per a introduir-hi i desenvolupar-hi instruments de participació i col·laboració ciutadana.

Principi de bon govern (article 21):

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

Principi de governança (article 25):

Les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori han de cercar, —a través de mecanismes de col·laboració, de cooperació i de interacció—, la concertació entre elles de les polítiques públiques en aquesta matèria i la implicació dels agents socials i econòmics, per tal d'assegurar la coherència general dels plans d'ordenació del territori i de les decisions sobre el paisatge i assolir-ne una gestió eficaç i eficient.

Amb aquest nou Registre Urbanístic de Catalunya

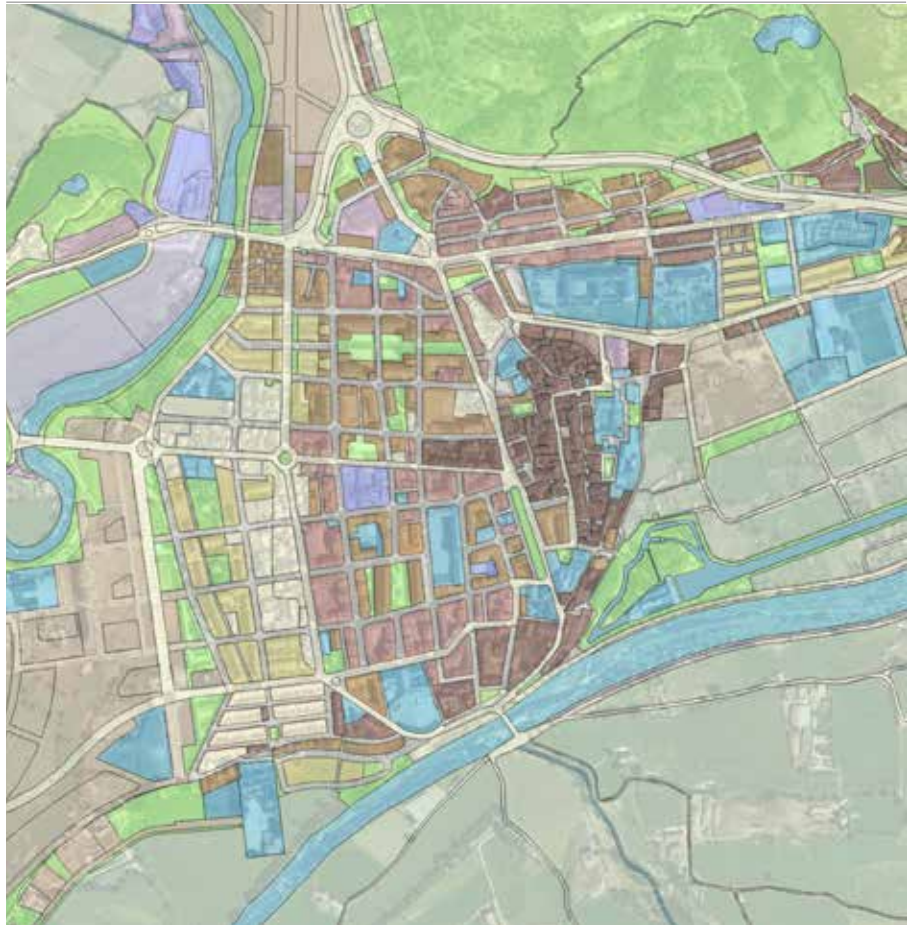
s'amplia significativament el volum de la informació mínima que es posarà a disposició de la ciutadania i la inscripció dels instruments de gestió urbanística dels plans i dels convenis urbanístics esdevindrà requisit per a la seva eficàcia. D'altra banda, l'Avantprojecte imposa l'obligació a l'administració de publicar la identitat privada de les persones que intervenen en aquests procediments —sense requerir el seu consentiment— de tal manera que també han de formar part d'aquesta informació, sense que pugui ser dissociada per aplicació de la legislació de protecció de dades com fins ara.

INFORMACIÓ MÍNIMA QUE ES POSARÀ A DISPOSICIÓ DE LA CIUTADANIA

- Els plans d'ordenació del territori en vigor, així com la informació econòmica, geogràfica i urbanística, d'elaboració pròpia o externa, que es va utilitzar per elaborar-los, i els documents objecte dels corresponents acords aprovatoris que es van adoptar al llarg de les diverses fases de tramitació.
- Les actualitzacions de les memòries socials i de les agendes econòmiques dels plans d'estructura urbana.
- Les aprovacions definitives dels instruments de gestió i les seves dades bàsiques.
- Els patrimonis públics de sòl i la seva gestió.
- Els solars vacants, els terrenys en situació de retenció de sòl declarada i els immobles en estat ruïnós declarat.
- Els convenis urbanístics.
- Les entitats urbanístiques col·laboradores.

Per la seva banda, el **Mapa Urbanístic de Catalunya** es constitueix com un instrument de visualització dels plànols d'ordenació sintètics que els plans d'ordenació del territori han de contenir, a partir de la seva inscripció en el Registre Urbanístic de Catalunya i mentre siguin vigents. Amb la publicació dels esmentats plànols sintètics el Mapa Urbanístic deixarà de ser un instrument de publicació de plànols merament informatius per publicar plànols amb determinacions gràfiques normatives, que facilitaran així l'accés i comprensió dels instruments de planejament al conjunt de la ciutadania.

En relació als esmentats principis l'Avantprojecte, s'imposa també a la Generalitat l'obligació de publicar anualment (article 16) en el Portal de la transparència, per municipis i, si s'escau, per polígons fiscals, els valors mitjans en venda i de lloguer de les finques i el cost mitjà dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació urbanística resultants de les operacions de les quals té referència. Així com d'elaborar i posar a disposició de les administracions i de la ciutadania en general estudis sobre les dinàmiques territorials que valorin el nivell d'implementació dels objectius en matèria d'ordenació del territori i en mesurin el seu impacte. Aquesta informació ha de facilitar a ciutadans i administracions la presa de decisions en matèria urbanística, per garantir així una major transparència.



Pel que fa a l'anomenat **principi de govern obert**, es regula l'obligació de les administracions urbanístiques de fomentar la participació ciutadana (article 18) mitjançant dos mecanismes d'interrelació:

- **Els processos de participació ciutadana (article 19):** s'ordena que és obligatori un procés de participació ciutadana en relació a les estratègies territorials, els plans directores d'actuació territorial, els plans d'estructura urbana i els plans de nova extensió urbana. Però també en aquells supòsits en què la iniciativa ciutadana tingui els suports mínims establerts per la legislació, ampliant de forma significativa l'aplicació forçosa d'aquest mecanisme a tot el planejament territorial quan fins ara únicament era obligatori en la tramitació d'un POUM.

- **Les consultes populars (article 20):** es disposa que les administracions competents han de valorar la possibilitat de convocar per iniciativa pròpia consultes populars no referendàries durant la tramitació dels plans d'ordenació del territori, però que aquestes només poden versar sobre aquells aspectes discrecionals del pla propis de la competència de l'administració que les convoca i s'han de procurar dur a terme en les fases inicials de tramitació del pla.



CARTA DEL PAISATGE DEL BERGUEDÀ

Document de consens
Pacte per la protecció, ordenació, gestió i millora dels paisatges del Berguedà

Març 2007



En el **principi de bon govern** es disposa l'obligació que les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori (article 22) han de ser exercides per part de les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques d'acord amb els principis ètics i de bones pràctiques propis del bon govern. Donat el cas que els municipis no tinguin prou personal al seu servei, les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori han de ser exercides pel personal al servei de l'Administració comarcal. Aquesta obligació malgrat que projectarà importants conseqüències sobre els municipis més petits mancats de serveis tècnics propis en matèria d'urbanisme, que ara es veuran obligats a delegar aquestes funcions als consells comarcals, reforçarà el principi d'objectivitat i imparcialitat que regeix l'actuació de les administracions públiques.

També es regulen els supòsits d'incompatibilitats, el deure d'absència i el conflicte d'interessos

(article 23) del personal al servei de les administracions públiques que exerceixen funcions en matèria d'ordenació del territori. En matèria d'incompatibilitats, el deure d'absència i el conflicte d'interessos, l'Avantprojecte remet a la legislació aplicable —atès que aquesta pot ser diferent en funció de l'autoritat o personal que exerceixi les funcions—. Es recorda la prohibició de subscriure contractes de serveis per desenvolupar tasques que comportin l'exercici d'una funció pública en matèria d'ordenació del territori, i es disposa finalment l'obligació de regular determinades condicions en els plecs de clàusules administratives dels contractes de serveis per redactar instruments de planejament o gestió. En qualsevol dels casos es manté, així mateix, l'obligació d'identificar els professionals que intervenen en la redacció dels citats instruments.

Finalment, en el **principi de governança** es regulen alguns instruments propis de la concertació

entre administracions de les polítiques públiques, i la implicació dels agents socials i econòmics, com són els convenis urbanístics o l'Observatori del Paisatge i les cartes de paisatge fins ara regulades en la Llei del paisatge.

En relació als convenis es mantenen les limitacions previstes a l'actual Llei d'urbanisme —tant pel que fa a la prohibició de condicionar polítiques públiques com d'imposar majors càrregues que les establertes legalment—. S'obliga, això sí, a l'existència d'un tràmit d'informació pública abans de la seva aprovació i a la seva publicació al Registre Urbanístic de Catalunya com a requisit per a la seva eficàcia.

El principi es clou amb la regulació de l'Observatori del Paisatge i les cartes de paisatge fins ara regulades en la Llei del paisatge que reproduïxen els preceptes fins ara existents a la citada Llei.

3.3. Directrius del planejament

L'Avantprojecte regula de forma segmentada les directrius en matèria de planejament, distingint les directrius que informen de manera transversal a tot el planejament, les directrius en matèria de paisatge, les directrius en matèria de planificació d'espais oberts, i les directrius en matèria de planificació dels assentaments urbans. Diferenciant, en aquestes darreres, aquelles que abasten la totalitat d'assentaments urbans de les que únicament afecten les noves extensions urbanes.

Com s'ha exposat, les directrius són condicions que informen i guien l'actuació del planificador. No són, en sentit estricte, normes, però vinculen els redactors dels plans que han de justificar-ne l'adequació a les seves previsions.

En relació a les **directrius que informen de manera transversal a tot el planejament** (article 29) — que fins ara es dividia en territorial i urbanístic i que en l'Avantprojecte té la denominació comuna de plans d'ordenació del territori— conté

molts dels principis o criteris que fins ara informaven el planejament territorial —com ara evitar la dispersió o moderar el consum de sòl— amb alguns de nous com per exemple projectar i distribuir els sistemes urbanístics del territori perquè funcionin amb la major eficiència possible sense comprometre la sostenibilitat financera o bé facilitar la implantació d'infraestructures relatives a les tecnologies de la informació i de la comunicació.

Pel que fa a les **directrius per a la planificació en matèria de paisatge** (article 30), s'hi han incorporat alguns dels principis fins avui regulats com a finalitats de la Llei 8/2005, del 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, com ara afavorir l'evolució harmònica del paisatge o la preservació del dret de la ciutadania a viure en un entorn culturalment significatiu.

En relació a les **directrius en l'àmbit dels espais oberts** (article 31), es mantenen alguns dels principis ja regulats a la Llei d'urbanisme, els criteris del sòl no urbanitzable o en els criteris del planejament territorial, però al mateix temps se n'in-

corporen de nous com el de preservar i promoure els terrenys més fèrtils per a la producció d'aliments o el de tenir en compte els serveis ecosistèmics —béns i serveis proporcionats per la natura i vitals per al nostre benestar i el desenvolupament— a l'hora de qualificar el sòl.

En canvi, en relació a les **directrius per a la planificació dels assentaments urbans** (article 32), l'Avantprojecte aborda la redacció d'un nou catàleg de principis, que essencialment no es trobaven regulats anteriorment en altres disposicions i entre els quals destaquen supeditar l'ús d'habitatge a l'efectivitat del dret a un habitatge digne; establir condicions flexibles d'edificació de les parcel·les, que permetin formular projectes d'edificació diversos en harmonia amb el paisatge urbà que es pretengui; impulsar les polítiques actives que fomentin la rehabilitació energètica del parc d'habitatges existents o bé subordinar les noves extensions a la rehabilitació i el reciclatge dels edificis i a les actuacions de reforma urbana.

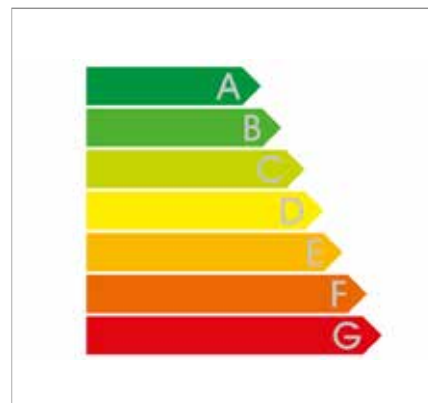
PLANEJAMENT DISPERS



SERVEIS ECOSISTEMES



REHABILITACIÓ ENERGÈTICA D'EDIFICIS



4. El règim urbanístic del sòl: la configuració del dret de propietat

La decisió d'on, com i quan es pot edificar i per a què es pot destinar el sòl, és a dir, com es configura i es delimita el dret de propietat correspon a l'administració pública que l'exerceix històricament mitjançant dues tècniques que es concreten en el planejament urbanístic: la classificació i la qualificació.

La classificació és la tècnica que serveix per dividir el sòl entre les diferents classes definides per la legislació, és a dir, per a concretar on es pot edificar i on no es pot edificar. Aquesta divisió històricament, i de forma esquemàtica, s'ha fet entre: sòl urbà (transformat); sòl urbanitzable (susceptible de transformació), i sòl no urbanitzable (el que no es pot transformar).

Ara l'Avantprojecte modifica aquesta classificació històrica establint una divisió més simple que assumeix la terminologia emprada per l'actual planejament territorial parcial, distingint entre:

- **Sòl d'espais oberts:** no transformat i amb caràcter general no edificable.
- **Sòl d'assentament urbans:** transformat o susceptible de transformació i per tant amb caràcter edificable.

QUALIFICACIÓ



Mentre que la qualificació, en canvi, és la tècnica que serveix per concretar els usos a què es destinen els terrenys i l'aprofitament que els correspon, és a dir, el què es pot fer i el com es pot edificar. Històricament el sòl es divideix entre: zones (residencial, terciària, industrial, etc.) i sistemes (espais lliures, equipaments i comunicacions) que podien ser en alguns casos privats o públics.

L'Avantprojecte ara, mantenint els conceptes de zones i sistemes, **separa l'aprofitament entre públic i privat:**

- **Aprofitament públic:** el limita als sistemes que seran infraestructures d'ús públic que es po-

dran ubicar en qualsevol classe de sòl.

- **Aprofitament privat:** distingeix els usos i destins del sòl en funció de la seva classificació entre sòl d'espais oberts o assentaments urbans:
 - Espais oberts: els usos conformes amb la seva naturalesa rústica i, excepcionalment, es poden destinar a actuacions específiques.
 - Assentament urbans: es correspon amb el millor ús i la seva intensitat assignats pel planejament d'ordenació del territori.

A través d'aquestes dues tècniques, concretades en el planejament urbanístic, cada propietari pot conèixer l'ús i destí al qual dedicarà la seva propietat i, per tant, es configura així el seu dret de la propietat.

Però aquí hi ha una darrera novetat en l'Avantprojecte, ates que **la classificació i qualificació** (article 34) **ara són posades a disposició de tot el planejament d'ordenació del territori** —amb algunes limitacions en funció dels plans— a diferència de la legislació vigent on quedava limitada la seva utilització a algunes figures de planejament.

Aquest canvi comporta, per exemple, **que tot el planejament d'escala territorial aprovat per la Generalitat té capacitat per classificar i qualificar sòl i imposar les seves determinacions** —per aplicació del principi de jerarquia normativa— a la resta del planejament d'escala local. Però també que el planejament derivat, amb limitacions i respectant el contingut del planejament general, pot classificar el sòl i qualificar-lo.

4.1 La classificació en la nova regulació

Com s'ha avançat, l'Avantprojecte de la Llei d'ordenació del territori redefineix la tècnica de la classificació —divisió en classes de sòl— amb una divisió diferent de la que ha sigut la tradicional.

Així, l'Avantprojecte divideix el territori en espais oberts i assentaments urbans, és a dir, en sòl no susceptible de transformació i sòl transformat o que és susceptible de transformació. Desapareixen així conceptes clàssics de les legislacions urbanístiques precedents, com el sòl urbanitzable o la diferència entre sòl urbà consolidat o no.

Aquesta nova classificació no és un simple canvi de terminologia, sinó que suposa una autèntica declaració d'intencions que ha de comportar un canvi estratègic en la utilització del sòl i en el desenvolupament urbà.

La desaparició del sòl urbanitzable —i en menor mesura la del sòl urbà no-consolidat— vol evitar la classificació excessiva de sòl allunyada de les necessitats reals del territori i vol posar l'accent en la necessitat de frenar els nous creixements —ara mitjançant extensions urbanes— que respondran sempre a necessitats reals, en l'horitzó temporal màxim de sis anys, que no es puguin satisfer mitjançant les actuacions de reforma del teixit urbà existent, l'edificació dels solaris vacants, l'ocupació dels edificis buits o la rehabilitació dels edificis. Aquesta limitació obligarà a centrar l'atenció prioritària en sòl transformat mitjançant operacions de reciclatge d'aquest mateix.

LEGISLACIÓ VIGENT	
No urbanitzable	
Urbanitzable	Delimitat
	No delimitat
Urbà	No consolidat
	Consolidat

AVANTPROJECTE		
Espais oberts	Interès territorial	
	Interès local	
	Comuns	
Assentaments urbans	Discrecionals	Extensió urbana
		Compleció urbana
	Reglats	

4.1.1 Els espais oberts

D'acord amb l'Avantprojecte, constitueixen els espais oberts (article 35) els terrenys que el planejament d'ordenació del territori classifica com a tals, amb finalitats diverses:

- a) *Conservar la diversitat física del territori.*
- b) *Preservar i millorar els espais naturals, el paisatge i el patrimoni cultural rural com un valor social i un actiu econòmic del territori.*

c) *Protegir i millorar els sòls més aptes per a les activitats agrícoles i forestals.*

d) *Afavorir la continuïtat i la dimensió territorial dels espais no-urbanitzats.*

e) *Evitar perills greus a les persones o béns derivats de riscos naturals.*

f) *Moderar i graduar el consum de sòl.*

Talment com el sòl no urbanitzable de la legislació vigent, els espais oberts resten exclosos dels processos d'urbanització per a estendre els assentaments urbans existents o per a crear-ne de nous.

Ara bé, de les diferents categories d'espais oberts que la norma defineix —interès territorial, interès local i comuns— només en els espais oberts comuns poden esdevenir assentaments urbans, si així ho estima el planejament municipal.

AQUESTES SÓN LES CATEGORIES QUE ES DEFINIXEN A L'AVANTPROJECTE:



1. Interès Territorial

- **Legislació sectorial = PEIN, Domini públic hidràulic**
S'han de classificar d'acord amb la legislació de protecció o policia del domini públic, d'espais naturals o del patrimoni cultural
- **Planejament Territorial = Sòl de Protecció especial dels PTP**
S'han de classificar d'acord amb les estratègies territorials i els plans directors

2. Interès Local

- **Delimitat pel planejament local = Protecció segons el model municipal.**
S'han de classificar d'acord amb el planejament d'ordenació local atenent als valors que hi concorren o altres circumstàncies

3. Comuns

- **Delimitat pel Planejament local = No hi ha necessitat de ser inclosos en els assentaments urbans**
S'han de classificar d'acord amb el planejament d'ordenació local no hi concorre un interès territorial o local específic ni cap circumstància que requereixi classificar-los com a assentament urbà

4.1.2 Els assentaments urbans

A diferència dels espais oberts, que podien ser classificats per diverses finalitats, els assentaments urbans (article 36) només poden ser definits com a tals o bé perquè estan **integrats efectivament** o **en procés d'integració** en el teixit urbà d'acord amb el planejament d'ordenació del territori.

Aquesta categoria inclou, per tant, el teixit urbà efectivament integrat —el que avui anomenaríem sòl urbà consolidat— però també totes aquelles altres categories —com ara l'urbà no consolidat o l'urbanitzable— que en la legislació vigent també tenen vocació d'acabar esdevenint urbà consolidat.

Ara bé l'Avantprojecte opta per dividir els assentaments urbans en dues categories:

- **Reglats:** els terrenys integrats efectivament en el teixit urbà.
- **Discrecionals:** els terrenys per als quals programi una actuació urbanística sigui per estendre el sòl transformat o per completar el teixit existent

La nova terminologia respon a la voluntat de clarificar el règim jurídic diferenciant el sòl que esdevé urbà per imperatiu legal —reglat— d'aquell que esdevé urbà per voluntat del planificador —discrecional.

Així, els **assentaments urbans reglats (article 38)** són els terrenys integrats efectivament en el teixit urbà perquè disposen, o poden disposar, dels serveis urbanístics bàsics i han assolit el grau d'urbanització que determina el planejament —una part dels terrenys que la legislació vigent anomena sòl urbà consolidat—. En relació amb aquests el planificador no té marge de discrecionalitat i s'ha de limitar a classificar-los com a tals per imperatiu de la Llei.

Els **assentaments urbans discrecionals (article 37)**, en canvi, comprenen la resta de sòls que es troben en procés d'integració en el teixit urbà per voluntat del planificador. Dins d'aquesta categoria, però, s'ha de distingir:

- **Assentament urbà discrecional de nova extensió:** la finalitat dels quals serà programar un nou creixement per a integrar-lo en el teixit urbà —talment com el sòl urbanitzable actual— però amb diferències remarcables perquè s'estableixen condicions que restringeixen la potestat per a fer-ne ús, tant d'ordre temporal —horitzó de 6 anys— i d'ubicació com de prelación respecte d'altres actuacions d'urbanització, de la presència de solars vacants o de l'estat dels edificis existents, que obliguen a fer un esforç justificatiu acurat.
- **Assentament urbà discrecional de completió:** la finalitat dels quals és delimitar una petita actuació per a completar el teixit urbà existent —el que probablement encaixa més en el que avui definiríem com a sòl urbà no consolidat, però també formen part d'aquesta categoria l'actual sòl urbà consolidat per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.



CATEGORIES QUE ES DEFINIXEN A L'AVANTPROJECTE

ASSENTAMENTS URBANS	Reglats	<p>S'han de classificar d'acord amb el planejament d'ordenació del territori perquè es troben integrats efectivament en el teixit urbà en alguna de les circumstàncies següents:</p> <p>a) Disposen dels serveis urbanístics bàsics i adequats per a l'ús a què els destina el planejament, o en poden disposar sense més obres que les de mera connexió a les xarxes dels serveis públics en funcionament, llevat que hagin assolit els serveis esmentats en contra de les determinacions del planejament. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició d'assentament urbà.</p> <p>b) Han assolit el grau d'urbanització que determina el planejament.</p>		
	Discrecionals	Extensió urbana	<p>Es poden classificar amb el planejament d'ordenació del territori els terrenys per als quals programi una actuació urbanística per a integrar-los en el teixit urbà.</p>	
		Compleció urbana	<p>Es poden classificar en l'àmbit d'una actuació urbanística que delimiti per a completar el teixit urbà que estigui consolidat per l'edificació en la proporció mínima de dues terceres parts de la seva superfície edificable.</p>	
			<p>Es poden classificar en l'àmbit d'una actuació urbanística que es delimiti per a completar el teixit urbà.</p>	<p>Per a atendre les necessitats de creixement internes dels nuclis de població, definits per l'estratègia territorial, que per la seva petita dimensió no tenen capacitat per a estructurar extensions urbanes, i dels municipis que comptin amb normes de planejament urbanístic com a instrument d'ordenació.</p>

4.2 La qualificació en la nova regulació

Com s'ha apuntat, l'Avantprojecte opta per definir el concepte de la qualificació del sòl en funció del destí final de l'ús al qual es destina. El que permet dividir els aprofitaments entre públic, quan el sòl es destina a infraestructures d'ús comunitari —sistemes—, o privat en la resta de supòsits.

Aquesta distinció permet diferenciar una regulació específica per a cadascun dels règims que ara s'ordenen en capítols diferenciats de l'Avantprojecte. Clarificant per primer cop el concepte de sistemes, que no podran tenir un ús privat, i simplificant la seva gestió i les eventuais operacions de modificació a què es trobin sotmesos.

4.2.1 Aprofitament públic

L'aprofitament públic s'articula en l'Avantprojecte a través dels sistemes urbanístics (articles 39 a 44) que són definits com les infraestructures destinades a l'ús públic que, amb independència de la classe de sòl en què estiguin incloses, organitzen els assentaments urbans en matèria de:

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



- **Espais lliures:** espais de titularitat pública destinats a l'esbarjo, el lleure, l'esport a l'aire lliure de la ciutadania, com els parcs, els jardins, les vies verdes i les zones verdes, entre altres, o a complir funcions ambientals i paisatgístiques.



- **Equipament comunitari:** centres de titularitat pública destinats a prestar serveis d'interès públic o social; habitatges dotacionals públics, i les xarxes de serveis.



L'Avantprojecte supera la tradicional classificació dels sistemes entre generals i locals per establir-ne una de nova més elaborada amb una **dobla classificació entre sistemes urbanístics en funció de l'àmbit d'interès territorial o local i, pel nivell de servei d'aquests darrers, entre plurimunicipals, municipals i de barri.**

L'àmbit dels sistemes urbanístics territorials ultrapassa el del món local, però, en canvi, l'àmbit d'interès local no perd aquest caràcter pel simple fet que l'àmbit territorial del servei que prestin ultrapassi els límits administratius d'un municipi. En aquest sentit els sistemes urbanístics locals de la legislació vigent no es corresponen amb els sistemes urbanístics d'interès local, sinó només amb els de barri.

Destaca també en relació als sistemes que a diferència de la legislació vigent el sistema de comunicacions, espais lliures i equipament comunitari únicament comprenen infraestructures, espais o equipament de titularitat pública.

Els **equipaments privats existents ara com ara passen a definir-se com a dotacions privades** en l'Avantprojecte, cosa que comporta que no resten afectats pel principi de no regressió dels sistemes urbanístics incorporat a l'Avantprojecte, ni tampoc per la resta de limitacions exigides per la modificació de sistemes urbanístics. Ara bé, el planejament d'ordenació del territori pot establir reserves de terrenys destinats a dotacions privades.

4.2.2 Aprofitament privat

L'Avantprojecte defineix l'aprofitament privat diferenciant els espais oberts dels assentaments urbans:

- **Espais oberts (article 46):** L'aprofitament urbanístic dels terrenys destinats a l'ús privat es correspon amb aquell definit d'acord amb les lleis i el planejament d'ordenació del territori. Així, les persones propietàries de terrenys en els espais oberts tenen les facultats d'ús, de gaudi, d'explotació i de disposició dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa rústica i, excepcionalment, poden destinar-los a actuacions específiques que siguin d'interès públic o social, que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals o que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
- **Assentament urbans (article 59):** L'aprofitament urbanístic dels terrenys destinats a l'ús privat en assentaments urbans es correspon amb el millor ús i la seva intensitat assignats pel planejament d'ordenació del territori en els assentaments urbans. La intensitat de l'ús es correspon amb l'edificabilitat i el nombre d'elements d'aprofitament privatiu independent màxims que permet el planejament. L'assignació d'aprofitament al subsòl ha de ser explícita i resta condicionada, si s'escau, per la necessitat de prestar serveis urbanístics sota la rasant del sòl.

La concreció de l'aprofitament privat, en espais oberts o assentaments urbans, s'articula a través del planejament mitjançant en alguns casos les actuacions en espais oberts o assentaments urbans que s'expliquen en els següents epígrafs.

SISTEMES URBANÍSTICS:

ACTUAL REGULACIÓ

- Generals
- Locals

PROPOSTA AVANTPROJECTE

- Territorials
- Locals
 - Plurimunicipals
 - Municipals
 - De barri

5. La nova gestió dels espais oberts

Com s'ha apuntat, en matèria d'espais oberts, les persones propietàries en tenen les facultats d'ús, de gaudi, d'explotació i de disposició dels terrenys de conformitat:

- Amb la seva naturalesa rústica.
- Excepcionalment per a destinar-los a actuacions específiques que siguin d'interès públic o social, que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals o que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

Partint d'aquesta premissa, l'Avantprojecte opta per definir un catàleg comú de drets i deures de les persones propietàries de terrenys en aquest espai per després passar a definir les activitats rústiques i les actuacions específiques que es divideixen en: veïnats rurals tradicionals, edificacions rurals de recuperació incentivada i altres actuacions específiques.

5.1 Drets i deures dels propietaris

L'Avantprojecte incorpora novetats substancials en la gestió dels espais oberts, distingint d'entrada els drets i deures de les persones propietàries dels terrenys.

Així, tot i reconèixer els **drets de les persones propietàries (article 46)** d'ús, de gaudi, d'explotació i de disposició dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa rústica i, excepcionalment, poder destinar-los a actuacions específiques, la construcció, d'edificació i d'instal·lació en els espais oberts resta condicionada a la vinculació funcional i proporcionada de les obres necessàries a una explotació rústica o a una actuació específica.

No només això, sinó que per primer cop en la legislació en matèria de territori **s'imposen condicions sota les quals s'atorga l'autorització d'usos i obres que s'han de fer constar en el Registre de la Propietat:**

a) *La preservació dels terrenys dels processos de desenvolupament urbà.*

b) *La compatibilitat de les actuacions amb els valors i les finalitats específics que el planejament protegeixi o persegueixi.*

c) *La permeabilitat i l'estabilitat del sòl.*

d) *La correcta integració ambiental i paisatgística i la no afectació del patrimoni arqueològic d'interès declarat.*

e) *La funcionalitat urbanística en l'entorn d'influència.*

f) *La reutilització preferent de les edificacions existents.*

g) *La custòdia de les finques on s'emplacen.*

h) *La prevenció dels incendis forestals.*

i) *En el cas d'actuacions específiques, el funcionament normal de les explotacions rústiques implantades en l'entorn immediat.*



Els drets reconeguts en l'Avantprojecte tenen com a contrapartida la definició de **deures per a totes les persones propietàries** d'espais oberts (article 47):

- a) *Les actuacions necessàries per a conservar els terrenys i la seva massa vegetal en les condicions legalment exigibles.*
- b) *Les infraestructures necessàries per a disposar dels serveis que requereixi l'ús a què es destinin, que han de tenir en compte la utilització preferent d'energies renovables autòctones. Quan aquestes infraestructures hagin de formar part del domini públic, també estan obligats a cedir-les a l'Administració competent juntament amb el sòl corresponent.*
- c) *Les mesures correctores necessàries per a evitar la fragmentació dels espais agraris, per a prevenir els riscos naturals o tecnològics, per a preservar la qualitat ambiental i paisatgística, que*

pot requerir la reducció del volum edificat a la finca afectada, o per a altres finalitats justificades.

- d) *Els treballs de reposició dels terrenys al seu estat original quan les construccions, les edificacions o les instal·lacions existents esdevinguin en desús, sempre que no tinguin la consideració d'edificacions rurals de recuperació incentivada o formin part d'un veïnat rural tradicional d'acord amb aquesta Llei.*

A aquest important catàleg de deures, que per primer cop inclouen l'obligació de reposició dels terrenys al seu estat original quan les construccions, les edificacions o les instal·lacions existents esdevinguin en desús, s'hi ha d'afegir les obligacions addicionals per a actuacions específiques:

- Costejar i, si escau, executar, les mesures correctores necessàries per a evitar la pertorbació del

funcionament normal de les explotacions rústiques implantades en l'entorn immediat.

- Satisfer si s'escau la prestació patrimonial que s'explicarà més endavant.

La regulació de drets i deures admet a les persones propietàries de les edificacions implantades legalment en els espais oberts, a més de poder mantenir l'ús que en va permetre la construcció, puguin reutilitzar-les per a destinar-les a un altre ús admès (article 48). Però, en canvi, talment com en la legislació vigent, limita de forma substancial l'ús d'habitatges de nova implantació (article 50) quan estiguin associats directament i justificadament a una explotació rústica o, de conformitat amb el pla d'ordenació del territori corresponent, en els veïnats rurals tradicionals.

5.2 Les activitats rústiques

L'Avantprojecte defineix com a rústiques (article 49) totes les tasques agrícoles, ramaderes, forestals o qualsevol altra vinculada a la utilització racional dels recursos naturals. Però al mateix temps precisa que també en formen part:

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

Aquesta definició oberta, però que al mateix temps concreta la inclusió de determinades activitats, pretén resoldre dubtes interpretatius que la pràctica ha generat i dotar a aquestes activitats de major seguretat jurídica.



5.3 Les actuacions específiques: veïnats rurals i edificacions rurals de recuperació incentivada

Sota el concepte d'actuacions específiques (article 51 a 58), l'Avantprojecte recull aquells usos i obres que malgrat que no siguin pròpiament rústics, la norma permet excepcionalment per ser d'interès públic o social en contribuir a l'ordenació i el desenvolupament rurals o que hagi d'emplaçar-se en el medi rural. Aquests es diferencien en tres grups: els veïnats rurals tradicionals, les edificacions rurals de recuperació incentivada i les restants actuacions específiques.

Les citades actuacions específiques **s'ordenen a través de diferents instruments urbanístics** — planejament o projecte d'actuació específica— **i en alguns casos resten subjectes al pagament d'una prestació patrimonial compensatòria.**

La prestació patrimonial compensatòria (article 58): té la naturalesa d'ingrés de dret públic no tributari i es merita amb l'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent.

- La base per a calcular-la és igual al cost d'execució de les obres necessàries per a dur a terme l'actuació, excepte les relatives a les obres de condicionament de les edificacions preexistents que es reutilitzin.
- L'import de la prestació patrimonial a satisfer és el cinc per cent de la base.

5.3.1 Veïnats rurals tradicionals

Els veïnats rurals tradicionals (article 51 a 52) són aquells nuclis de població identificats per les estratègies territorials que han perviscut entre diverses generacions, sense disposar dels serveis urbanístics bàsics propis dels assentaments urbans i sense que n'hagin de disposar per a conservar la seva entitat.

Aquesta tipologia d'actuació específica, tal com s'ha avançat, ha de garantir que els petits veïnats rurals tradicionals que han perviscut durant segles, sense disposar de serveis urbanístics bàsics —pavimentació de carrers, serveis en xarxa, etc.— ara no s'hagin de veure abocats al dilema de sotmetre's a un procés de transformació urbanística per imperatiu de la legislació urbanística o bé desaparèixer.

L'objectiu de l'actuació específica és garantir que aquests nuclis, tal com també havia previst el mateix planejament territorial vigent, conservin la identitat i el seu caràcter sense esdevenir assentaments urbans, però donant respostes a les necessitats dels seus veïns.

Instrument urbanístic per a ordenar-los: les estratègies territorials, competència del departament competent en matèria de territori, han de classificar els veïnats rurals tradicionals com a espais oberts i poden establir normes per al manteniment del seu caràcter. Els plans urbanístics d'actuació local, planejament derivat municipal, poden establir l'ordenació detallada dels veïnats rurals tradicionals delimitats per les estratègies territorials.

Prestació patrimonial: no subjecte.



5.3.2 Edificacions rurals de recuperació incentivada

Són de recuperació incentivada (article 53 a 56) les edificacions rurals en els espais oberts que, sense formar part d'un veïnat rural tradicional, estan incloses en el catàleg d'edificacions rurals pels seus valors específics de tipus arquitectònic, històric, ambiental, paisatgístic o social o per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. En absència de catàleg d'edificacions rurals, són de recuperació incentivada les edificacions rurals a les quals se'ls reconeix els valors específics esmentats o la necessitat de corregir-ne l'impacte ambiental, d'acord amb un projecte d'actuació específica.

Es tracta de les actuacions que substitueixen la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, de l'actual legislació, però amb una diferència substancial respecte la seva actual regulació. Per primera vegada, doncs, el planejament supralocal de la Generalitat podrà determinar elements estructurals,

adequats per a cada unitat de paisatge, necessaris perquè l'edificació rural pugui ser considerada de recuperació incentivada.

Amb aquesta mesura, es vol limitar la discrecionalitat administrativa, i per tant la inseguretats jurídica, que sovint plantejava la tramitació dels actuals catàlegs o projectes de rehabilitació de masies i cases rurals amb criteris no sempre homogenis respecte a les construccions i masies susceptibles de recuperació. Però, al mateix temps, es vol garantir que els criteris que s'adoptin seran els adequats a les diferents unitats de paisatge i en conseqüència a les múltiples realitats territorials del país.

Sobre els usos de les esmentades edificacions (article 54), l'Avantprojecte elabora un llistat ampli susceptible de ser ampliat amb altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

En relació a les obres admeses (article 55), l'Avantprojecte afirma que són admissibles les obres d'intervenció sobre les edificacions rurals de recuperació incentivada que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. També s'admet d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat de les edificacions rurals de recuperació incentivada sempre que es compleixin una sèrie de requisits, que possibilitaran que aquestes obres donin lloc a un volum edificat separat de l'original.

Sobre els límits l'Avantprojecte, es disposa que la reutilització d'una edificació rural de rehabilitació incentivada no pot comportar l'obertura de nous camins rurals ni la divisió de la finca en lots inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal (article 55.3). Però, en canvi, es pot admetre la divisió horitzontal de les edificacions rurals de recuperació incentivada si no se n'alteren les característiques originals i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat (article 56).

CATÀLEG MASIES RURALS

Registre de Masies i Cases rurals		Fitxes	
Vilàs	RM-01		
1. LOCALITZACIÓ:			
Partida: Vilars			
Coordenades UTM: 361829-4659434	Altitud: 570 m	Referència cadastral: 004/030	
Inclòs al Catàleg de béns protegits: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No		Nivell de protecció: <input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D	
Qualificació urbanística: Zona de plana agrícola, clau 10			
		E 1:2.000	
2. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL			
Can Vilàs és la construcció que domina Vilars. Una edificació de dues plantes amb coberta ventilada sobresurt per sobre el conjunt de porxades que serveixen per a estabular el bestiar. Masia de pedra i coberts agrícoles de totxana, ambdós amb coberta a dues vessants construïda sobre un turonet. Podem arribar-hi des d'Oliana pel camí de Vilars.			
Ús actual: Habitatge habitual	Accessibilitat: Bona	Estat de conservació: Normal	Superfície subparcel·la: ---
			Núm. plantes: 3
3. JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS LEGALS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL			
Cal garantir la preservació de Vilàs, ja que forma part del conjunt de cases rurals que treballen i exploten la plana agrícola i ramadera d'Oliana. La seva conservació i manteniment d'activitat ajuda a garantir la preservació del medi rural.			
4. DETERMINACIONS NORMATIVES			
4a). Sobre el volum identificat: S'admeten tots els usos previstos a l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. La seva rehabilitació i/o ampliació ve regulada en l'article 162 de les Normes urbanístiques del POU.			
4b). Sobre la resta de volums: El seu manteniment haurà d'anar lligat a la justificació de la necessitat com a complement de l'ús principal que ha d'ubicar-se en el volum original. Si no és així, caldrà enderrocar-les.			
4c). Condicions de serveis i accés: Les millores de subministrament energètic no comportaran cap estesa aèria. Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables. Qualsevol nova utilització garantirà l'existència de sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració.			

Instrument urbanístic per a ordenar-les: el catàleg d'edificacions rurals de competència municipal o, en absència d'aquest, mitjançant un projecte d'actuació específica competència del departament competent en matèria de territori. Tot plegat d'acord amb les estratègies territorials, competència del departament en matèria de territori, que en definiran elements estructurals per a cada unitat de paisatge.

Prestació patrimonial: no subjecte, excepte que es tracti de l'edificació d'un nou volum separat d'una edificació rural de recuperació incentivada per destinar-los a l'ús de turisme rural o hotelier.

5.3.3 Les restants actuacions específiques

L'Avantprojecte elabora un llistat d'altres actuacions específiques (article 57) que es poden dur a terme en els espais oberts:

- a) *L'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat, la transformació i la comercialització dels productes agrícoles, ramaders o forestals que es generin en diverses explotacions rústiques o hi vagin destinats quan, per les seves característiques especials, s'hagin d'implantar a prop de les finques productores.*
- b) *Les activitats que, d'acord amb la normativa sectorial que les regula, s'hagin d'implantar allunyades dels assentaments urbans.*
- c) *La fabricació de morter sec o de formigó i l'elaboració d'aglomerat asfàltic quan, per causa*

d'un impacte ambiental menor, s'efectuïn al peu d'una activitat extractiva de minerals.

- d) *Les àrees i estacions de servei necessàries per a la comoditat dels usuaris de les carreteres i la circulació correcta dels vehicles.*
- e) *Les activitats col·lectives a l'aire lliure de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure o d'esbarjo, amb les obres i les instal·lacions mínimes i imprescindibles per a dur a terme l'activitat de què es tracti.*
- f) *Els horts col·lectius amb finalitat recreativa o assistencial.*
- g) *Les àrees de càmping, d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda i d'acollida per a caravanes i autocaravanes en trànsit.*
- h) *Els centres de valorització de residus a l'aire lliure.*

i) Les hípiques i els centres d'acollida, de conservació o de recuperació d'animals.

j) Els centres de producció d'energia.

En relació a aquestes es disposa que poden tenir una durada determinada o indefinida i que reglamentàriament es poden establir els requisits exigibles per a la seva implantació.

Instrument urbanístic per a ordenar-les: mitjançant un projecte d'actuació específica, competència del departament competent en matèria de territori

Prestació patrimonial: subjecte en tots els casos.

CÀMPING



ESTACIÓ DE SERVEI



6. Les noves actuacions urbanístiques en assentaments urbans

Aquest és un dels àmbits que, conjuntament amb les noves classes de sòl, presenta més diferències respecte a l'actual regulació. En la vigent regulació, les actuacions de transformació urbanística únicament operaven sobre sòl urbanitzable i sòl urbà no-consolidat i es limitaven a desenvolupar operacions de: nova urbanització; renovació o reforma de la urbanització i dotació.

L'Avantprojecte **opta ara per ampliar** l'àmbit de les actuacions urbanístiques **a qualsevol de les categories de sòl d'assentament urbà** —reglat i discrecional d'extensió o compleció— i definir també un major nombre d'actuacions urbanístiques a desenvolupar en funció de la categoria de sòl en què s'ubiquin:

ACTUACIONS URBANÍSTIQUES A DESENVOLUPAR EN FUNCIÓ DE LA CATEGORIA DE SÒL	
<p>Rehabilitació edificatòria: sobre edificis construïts en sòl urbà reglat que poden formar part d'una actuació d'urbanització o executar-se aïlladament.</p>	
Urbanització	<p><i>De reforma urbana,</i> quan tinguin per objecte transformar o renovar el teixit d'un assentament urbà reglat. Locals</p> <p><i>D'atenció especial,</i> que es corresponen amb espais destinats a l'ús global d'habitatge que es troben o es poden trobar en procés de regressió urbanística o en situació demogràfica crítica.</p> <p><i>De transformació d'usos,</i> que es corresponen amb espais destinats a usos obsolets o en procés d'obsolescència que han decaïgut.</p> <p><i>De noves centralitats,</i> que es corresponen amb els espais que s'han de convertir en un punt d'interès bàsic en el desenvolupament dels assentaments urbans existents.</p>
	<p><i>De nova extensió urbana,</i> quan tinguin per objecte crear un nou assentament urbà o ampliar-ne un d'existent en un sòl d'assentament urbà discrecional d'extensió.</p>
	<p><i>De compleció urbana,</i> quan tinguin per objecte completar el teixit d'un assentament urbà en un sòl.</p>
	<p>Compensatòries: en els assentaments urbans reglats no subjectes a una actuació de reforma urbana, per compensar les restriccions singulars que el pla d'ordenació del territori estableix en el mateix solar o en un altre.</p>
<p>Reequilibri dotacional: en els assentaments urbans reglats no subjectes a una actuació de reforma urbana, per obtenir majors reserves de sòl destinat a dotacions públiques en proporció amb l'increment singular de l'aprofitament urbanístic.</p>	



Aquest canvi obeeix a la **necessitat d'adequar les actuacions a la definició de les noves categories de sòl** —en què desapareixen els conceptes d'urbanitzable i urbà no consolidat— però sobretot a la **necessitat de regular amb molta més cura i detall les operacions d'intervenció sobre els assentaments urbans ja transformats** que l'Avantprojecte vol prioritzar per davant dels creixements en extensió.

En l'actual regulació, les operacions de transformació pivotaven únicament sobre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable, definint un catàleg de deures diferenciats entre ells, però estandarditzat i rígid pel conjunt de les operacions. Ara, l'Avantprojecte no només diferencia els deures de les persones propietàries en funció de la tipologia d'actuació urbanística, sinó que hi **atorga la suficient flexibilitat perquè s'adaptin als projectes i al moment en què s'hagin d'executar**.

S'ha de ressaltar, d'altra banda, la voluntat de l'Avantprojecte de diferenciar el moment de delimitació d'aquestes operacions —generalment mitjançant el planejament general municipal— de la seva ordenació de detall en el planejament derivat municipal. **El decalatge**

entre el moment de delimitació i el d'ordenació ha de facilitar l'adequació dels paràmetres al moment en què es posin en joc aquestes operacions.

Tot plegat amb el triple objectiu de garantir que es posa el sòl en joc en el moment en què toca; que la planificació garanteix la suficient adaptabilitat i flexibilitat a les múltiples realitats i sobretot per aconseguir prioritzar el reciclatge urbà per damunt del creixement amb extensió.

6.1 Actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

Són actuacions de **rehabilitació edificatòria en el medi urbà (article 64)** les que tenen per objecte **executar obres d'intervenció sobre edificis construïts en un assentament urbà reglat** per a conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per a obtenir millores d'interès general per motius turístics o culturals o per a millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà, sempre que

requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.

Aquestes actuacions poden comportar l'enderroc d'un edifici i la substitució per un altre de nova planta en algun dels supòsits descrits i poden formar part d'una actuació d'urbanització o executar-se aïlladament.

Les persones propietàries tenen el deure de participar en aquestes actuacions i l'obligació de respondre de les càrregues que se'n deriven (article 63), així com de permetre ocupar els béns necessaris per a executar les obres relatives a l'actuació.

Com es delimiten en el planejament? Mitjançant el planejament d'ordenació o bé directament per part de l'Administració a través d'un instrument de gestió que delimiti un polígon de rehabilitació edificatòria.

Com se'n concreta l'ordenació de detall? Quan sigui necessari, perquè no es tracti de meres obres de conservació, mitjançant els plans d'actuació locals —planejament derivat— que en concretarà l'ordenació en detall i íntegra.

6.2 Actuacions d'urbanització: reforma, extensió i compleció urbana

L'Avantprojecte disposa que **són operacions d'urbanització totes les actuacions d'urbanització** —amb independència del sòl d'assentament urbà reglat, o discrecional d'extensió o compleció en què s'ubiquen— **que comporten l'execució sistemàtica de les operacions jurídiques i materials necessàries per a constituir noves parcel·les que, d'acord amb el planejament d'ordenació del territori,** tinguin la condició de solars (article 61).

Se'n defineix tres en funció del sòl en què operen:

a) De reforma urbana en assentament urbà reglat (article 69): quan tinguin per objecte transformar o renovar el teixit d'un assentament urbà reglat.

b) De nova extensió urbana en assentament urbà discrecional d'extensió (article 70): quan tinguin per objecte crear un nou assentament urbà o ampliar-ne un d'existent.

c) De compleció urbana en assentament urbà discrecional de compleció (article 71): quan tinguin per objecte completar el teixit d'un assentament urbà.

Al mateix temps en les actuacions de reforma urbana, l'Avantprojecte distingeix (article 69):

a) D'atenció especial: que es corresponen amb espais destinats a l'ús global d'habitatge que es troben o es poden trobar en procés de regressió urbanística o en situació demogràfica crítica, per pèrdua o per massificació de la població resident, que pateix problemes econòmics o de cohesió social greu i que disposa d'uns serveis urbanístics bàsics de baixa qualitat, d'uns sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari insuficients o d'un parc d'habitatges amb dèficits importants en les condicions de conservació i d'habitabilitat exigibles.



b) De transformació d'usos: que es corresponen amb espais destinats a usos obsolets o en procés d'obsolescència que han decaïgut.



c) De noves centralitats: que es corresponen amb els espais que s'han de convertir en un punt d'interès bàsic en el desenvolupament dels assentaments urbans existents lligat a l'execució d'una infraestructura pública rellevant.



L'Avantprojecte regula els deures de les persones propietàries afectades en les actuacions d'urbanització, enumerant així mateix de forma específica les seves despeses.

Ara bé, **els estàndards de reserves mínimes de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari de titularitat pública, així com la cessió l'aprofitament urbanístic varien en cadascuna de les actuacions d'urbanització.**

Aquest model obeeix a la **necessitat de superar la regulació actual, en què l'excessiva homogeneïtzació dels estàndards urbanístics no dona una resposta efectiva a les necessitats de les diferents intervencions.** Com s'ha apuntat s'aposta així per la configuració legal d'instruments diversos i flexibles que siguin capaços d'abordar les diferents realitats i problemàtiques i garanteixin, en primer lloc, la qualitat de vida de la població.

Així, **en relació als sistemes** l'estàndard, es limita per les operacions d'extensió o les de reforma urbana que comporti la transformació de l'ús de l'àmbit per a implantar l'ús d'habitatge; i deixa marge de discrecionalitat al planificador per definir el sòl necessari per a sistemes en les operacions de compleció o en la resta d'operacions de transformació.

Com es delimiten en el planejament? Aquestes operacions seran delimitades pel pla d'estructura municipal —planejament general— com a conseqüència directa de la classificació del sòl d'assentaments urbans discrecional d'extensió o compleció; o bé per la delimitació d'àrees susceptibles de reforma en el sòl d'assentaments urbans reglat.

Com es concreta l'ordenació de detall? Mitjançant els plans d'actuació locals —planejament derivat— que concretaran l'ordenació en detall i íntegra.

Pel que fa a la **cessió d'aprofitament urbanístic**, es fixa en un 15% per les operacions d'extensió o compleció, però en canvi es defineixen forquilles que oscil·len entre el 5% i el 20% en les diferents tipologies d'operacions de reforma.

Finalment, pel que fa a les **reserves d'habitatge de protecció pública**, amb caràcter general s'ha de reservar sòl suficient destinat a habitatges de protecció pública per atendre la demanda estimada d'acord amb el que es determini en les estratègies territorials. Tot i així, l'Avantprojecte defineix unes reserves mínimes del 30% en àrees de demanda residencial forta i acreditada en què hi hagi actuacions d'extensió, compleció o reforma en àrees d'atenció especial i d'un mínim del 10% en operacions de reforma de transformació d'usos o noves centralitats.

	ESTÀNDARDS DE RESERVES MÍNIMES DE SISTEMES
<p>EXTENSIÓ URBANA (EN SÒL URBÀ DISCRECIONAL)</p>	<p>a) Quan l'ús és el d'habitatge, quaranta metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats de sostre edificable, amb un mínim del quinze per cent de la superfície de l'àmbit de l'actuació. D'aquesta reserva global, s'han de destinar com a mínim al sistema urbanístic d'espais lliures vint-i-cinc metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats de sostre edificable, amb un mínim del deu per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació.</p> <p>b) Quan l'ús és l'industrial, els necessaris per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic.</p> <p>c) Quan l'ús és un altre que el d'habitatge o l'industrial, vint metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats de sostre edificable, amb un mínim del quinze per cent de la superfície de l'àmbit de l'actuació.</p>
<p>COMPLECIÓ URBANA (EN SÒL URBÀ DISCRECIONAL)</p>	<p>El sòl que es precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics atenent les característiques de l'actuació.</p>
<p>REFORMA URBANA (EN SÒL URBÀ REGLAT)</p>	<p>En les actuacions de reforma urbana, el planejament d'ordenació del territori ha de reservar el sòl que es precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics atenent les característiques de l'actuació. Quan l'actuació comporti la transformació de l'ús de l'àmbit per a implantar l'ús d'habitatge, s'ha de subjectar a l'estàndard de reserva mínima següent: vint-i-cinc metres quadrats de sòl destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari per cada cent metres quadrats de sostre edificable, amb un mínim de vint metres quadrats de sòl destinat al sistema urbanístic d'espais lliures per cada cent metres quadrats de sostre edificable.</p>

6.2.1 La ubicació de les reserves de sòl destinat a sistemes urbanístics

Les majors flexibilitats pel que fa a les actuacions d'urbanització es traslladen també a la ubicació de les reserves de sòl destinat a sistemes urbanístics (article 72). L'Avantprojecte disposa que **es poden situar en àmbits discontinus o, fora de l'àmbit d'actuació, s'hi poden adscriure per a obtenir**

terrenys reservats a sistemes urbanístics territorials, supramunicipals o municipals previstos al pla d'estructura.

Ara bé, aquesta previsió té límits perquè **les reserves destinades als sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari de titularitat pública situades en un àmbit discontinu o que hi estiguin adscrites han de ser accessibles a una distància no superior a**

cinc-cents metres des de l'àmbit on se situï l'aprofitament urbanístic. Tanmateix, aquestes reserves es poden situar més enllà d'aquest entorn de referència quan la població que hi resideix disposi d'espais lliures en una proporció mínima de vint-i-cinc metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats de sostre edificable i, d'altra banda, d'equipament comunitari de proximitat suficient d'acord amb el que es determini reglamentàriament.

CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC	RESERVES HPP
<p>El sòl lliure de càrregues d'urbanització en el que es pugui materialitzar el quinze per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació.</p>	<p>Amb caràcter general el de reservar sòl suficient destinat a habitatges de protecció pública per atendre la demanda estimada d'acord amb el que es determini en les estratègies territorials.</p> <p>En les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquesta reserva no pot ser inferior al 30%.</p>
<p>El sòl lliure de càrregues d'urbanització en el que es pugui materialitzar el quinze per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació.</p>	<p>Amb caràcter general el de reservar sòl suficient destinat a habitatges de protecció pública per atendre la demanda estimada d'acord amb el que es determini en les estratègies territorials.</p> <p>En les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquesta reserva no pot ser inferior al 30%.</p>
<p>Un màxim del cinc per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació en les àrees d'atenció especial. En els supòsits de reforma d'un àmbit fortament degradat, el pla d'ordenació del territori corresponent es pot eximir del compliment d'aquest deure per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació</p>	<p>Amb caràcter general el de reservar sòl suficient destinat a habitatges de protecció pública per atendre la demanda estimada d'acord amb el que es determini en les estratègies territorials.</p> <p>En les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquesta reserva no pot ser inferior al 30%.</p>
<p>Entre el cinc i el quinze per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació en les àrees de transformació d'usos.</p>	<p>Amb caràcter general el de reservar sòl suficient destinat a habitatges de protecció pública per atendre la demanda estimada d'acord amb el que es determini en les estratègies territorials.</p> <p>En les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquesta reserva no pot ser inferior al 10%.</p>
<p>Entre el quinze i el vint per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació en les àrees de nova centralitat.</p>	<p>Amb caràcter general el de reservar sòl suficient destinat a habitatges de protecció pública per a atendre la demanda estimada d'acord amb el que es determini en les estratègies territorials.</p> <p>En les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquesta reserva no pot ser inferior al 10%.</p>

Un darrer límit és que, amb relació a les actuacions de nova extensió urbana d'ús global industrial o de reforma urbana per a la implantació d'aquest ús, les reserves destinades als sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari de titularitat pública, excepte els serveis tècnics, no es poden situar en àmbits discontinus ni s'hi poden adscriure per a obtenir els terrenys reservats fora de l'àmbit d'actuació.

UBICACIÓ RESERVES DE SÒL DESTINADES A SISTEMES URBANÍSTICS



6.3 Actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional

Més enllà de les operacions de rehabilitació edificatòria i de les actuacions d'urbanització, l'Avantprojecte preveu dues darreres actuacions urbanístiques en assentaments urbans per donar resposta a dues problemàtiques diferents:

- La possibilitat de compensar aprofitaments com a conseqüència d'eventuals ordenacions singulars sense recórrer a la indemnització.
- La necessitat d'incrementar les reserves de sòl per a dotacions públiques en determinats àmbits.

Les dues actuacions —que s'anomenen respectivament actuacions compensatòries i actuacions de reequilibri dotacional— operen sobre els assentaments urbans reglats no subjectes a una actuació de reforma urbana.

Les primeres, **les actuacions compensatòries** (article 75), tenen per objecte establir en un solar una ordenació singular, amb increment o no de l'aprofitament urbanístic, per compensar les restriccions singulars que el pla d'ordenació del territori estableix en el mateix solar o en un altre.

Aquesta tipologia d'actuació vol corregir la restricció singular imposada —per exemple per una catalogació patrimonial— mitjançant una ordenació singular que pot comportar increment o no de l'aprofitament urbanístic en el mateix solar, en solars confrontants o en solars de la mateixa zona urbanística. Evitant haver de recórrer a una indemnització per limitació singular.

Com es delimiten en el planejament? Aquestes operacions seran delimitades mitjançant els plans d'actuació locals —planejament derivat.

Com se'n concreta l'ordenació de detall? Mitjançant els mateixos plans d'actuació locals —planejament derivat— que concretaran l'ordenació en detall i íntegra.

La segona, les actuacions **de reequilibri dotacional** (article 76), tenen per objecte obtenir majors reserves de sòl destinat a dotacions públiques en proporció amb l'increment singular de l'aprofitament urbanístic que el pla d'ordenació espacial assigni a una o diverses parcel·les, llevat que aquest major aprofitament urbanístic se situï en una actuació compensatòria.

Aquesta segona actuació vol resoldre eventuals necessitats sobrevingudes de majors metres de sistemes en àmbits ja transformats i no sotmesos a operacions de reforma.

AMPLIACIÓ AJUNTAMENT DE TERRASSA



XALET TARRÚS GIRONA



6.4 Usos i obres afectats o disconformes

L'Avantprojecte disposa que no obstant l'obligació de destinar els terrenys a usos admesos pel planejament d'ordenació del territori, **les persones propietàries poden mantenir els usos implantats legalment, disconformes amb les prescripcions d'un nou pla (article 79), mentre l'execució d'aquest pla no en determini el cessament** i es compleixin, si s'escau, les condicions exigides per la legislació sobre prevenció i control ambiental de les activitats. Es distingeixen (article 80) tres situacions quan les edificacions s'han implantat legalment:

- **Les edificacions afectades per l'execució aïllada d'un sistema urbanístic o d'una actuació urbanística, que no en requereix l'enderrocament:** s'hi poden executar les obres d'intervenció per a conservar-les en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen o per a condicionar-les amb la finalitat de destinar-les a un ús provisional admès.

- **Les edificacions afectades per l'execució aïllada d'un sistema urbanístic o d'una actuació urbanística, que en requereix o en pot requerir l'enderrocament:** se subjecten als règims extraordinaris d'usos i obres provisionals i de fora d'ordenació (article 83). S'hi poden desenvolupar les obres mínimes de reparació i condicionament de l'ús permès.
- **Les edificacions implantades legalment que, sense estar afectades per l'execució aïllada d'un sistema urbanístic o d'una actuació urbanística, no s'ajustin als paràmetres vigents reguladors de l'edificació:** se subjecten al règim extraordinari de volum disconforme (article 84). S'hi poden desenvolupar les obres de conservació i condicionament i incrementar-ne el volum o el sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors.

En relació a les edificacions implantades il·legalment, respecte a les quals hagi prescrit l'acció de restauració, es distingeixen dues situacions noves definides per l'Avantprojecte: el fora d'ordenació assimilada i el volum disconforme per assimilació:

- **Fora d'ordenació assimilada (article 85):** s'hi troben les edificacions implantades il·legalment respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada quan els terrenys estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbanística o per a l'execució aïllada d'un sistema urbanístic; o en els espais oberts, quan siguin il·legalitzables o no es legalitzin.

Se'ls permet poder mantenir l'ús il·legal implantat sota un règim de mera tolerància i portar a terme les petites obres de reparació necessàries per a conservar-les en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis.

- **Volum disconforme per assimilació (article 86):** s'hi troben les edificacions implantades il·legalment en els assentaments urbans respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada i que, sense estar en situació de fora d'ordenació assimilada, no s'ajustin als paràmetres vigents reguladors de l'edificació.

Se'ls permet conservar-les amb les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen i condicionar-les per a un ús conforme a la qualificació urbanística.

7. La planificació del territori

La integració del conjunt de legislacions en matèria de territori es trasllada en l'Avantprojecte als instruments de planejament on, **per primer cop, queden integrats tots els plans sota un únic règim jurídic sense diferenciar, com succeeix amb l'actual legislació, entre territorials, urbanístics o de paisatge.**

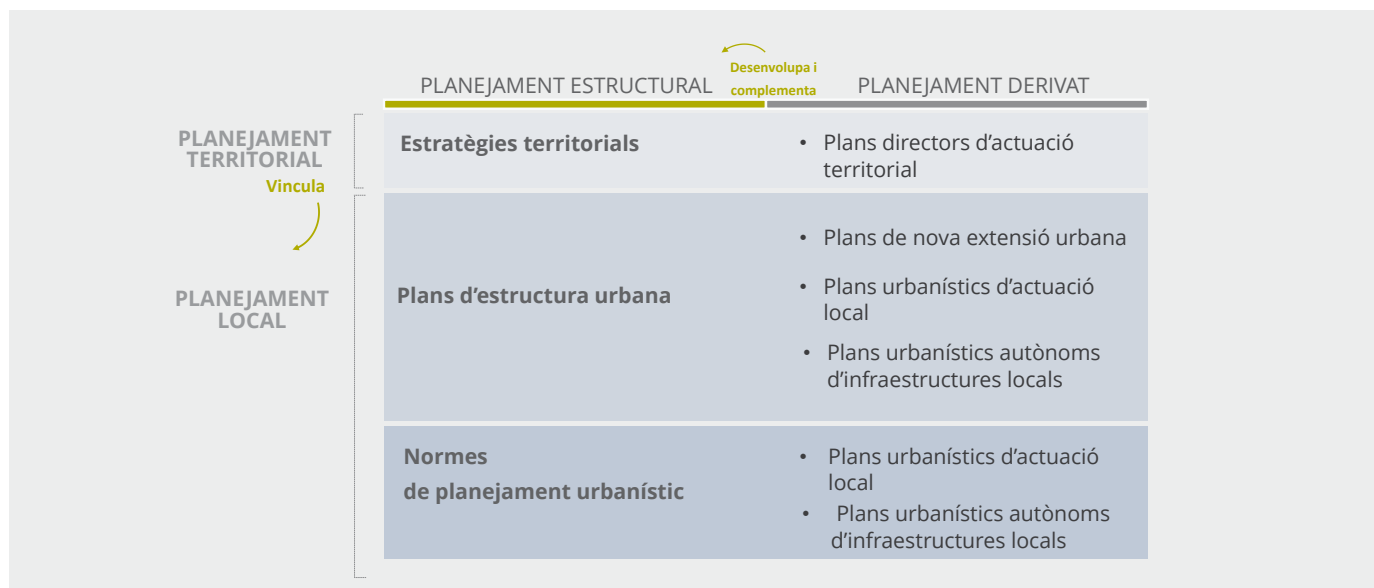
Malgrat aquesta unificació dels instruments de planejament, sota el concepte de plans d'ordenació del territori, l'Avantprojecte distingeix una doble classificació dels plans

(article 87). **Es diferencia entre el planejament territorial i el local i, d'altra banda, entre el planejament estructural i el derivat.**

S'estableix la vinculació del planejament local al territorial i la del planejament derivat a l'estructural. Aquesta darrera vinculació amb matisos, ja que un determinat planejament derivat pot complementar el planejament estructural.

La nova tipologia de plans, respecte de l'anterior, està orientada a dotar de **major flexibilitat tant el planejament territorial com el local.**

Això no obstant, l'Avantprojecte obliga que a escala territorial pel conjunt del país s'estableixin els criteris generals de desenvolupament dels assentaments urbans, de preservació dels espais oberts i d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics. O a escala local el seu planejament estableix la classificació de tot el sòl, o els sistemes territorials i municipals del seu àmbit territorial, per posar dos exemples.



7.1. Plans territorials

7.1.1. Plans territorials estructurals

Estratègies territorials (article 91): les estratègies territorials són l'instrument d'ordenació estructural de l'Administració de la Generalitat que serveix per a projectar, dirigir o coordinar les grans accions i les grans mesures que modelen l'ocupació del sòl de Catalunya, d'acord amb les quals s'han de distribuir la població i l'activitat econòmica per a fomentar el benestar social del país.

L'Avantprojecte no condiona els àmbits espacials i materials d'aquesta figura i disposen que les estratègies territorials es poden formular per a tot o per a una part del territori de Catalunya, en relació amb una o diverses matèries (article 92), diferenciant, però, algunes estratègies que s'han d'estendre per tot el territori català d'altres que són potestatives.

Així, tot el territori català ha de disposar de les següents estratègies territorials:

Què poden fer? Tenen capacitat de classificar i qualificar sòl, imposant les seves determinacions —que poden ser normes, directrius i recomanacions— a la resta de planejament. També poden preveure actuacions per a ésser desenvolupades mitjançant un pla director (article 93).

Què substitueixen? Substitueixen l'actual planejament territorial de la Generalitat, la delimitació de les unitats de paisatge, però també la seva ordenació, i també les funcions que, en part, complien els plans directores urbanístics.

- a) Els criteris generals de desenvolupament dels assentaments urbans, de preservació dels espais oberts i d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics.



- b) La delimitació de les unitats de paisatge, com a àmbits coherents estructuralment, funcionalment o visualment en qualsevol classe de sòl, i l'establiment del seu règim de protecció, gestió i ordenació.



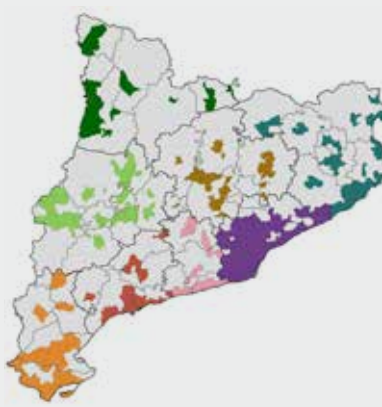
- c) Les normes d'aplicació als espais oberts tenint en compte les característiques homogènies de cada unitat de paisatge.

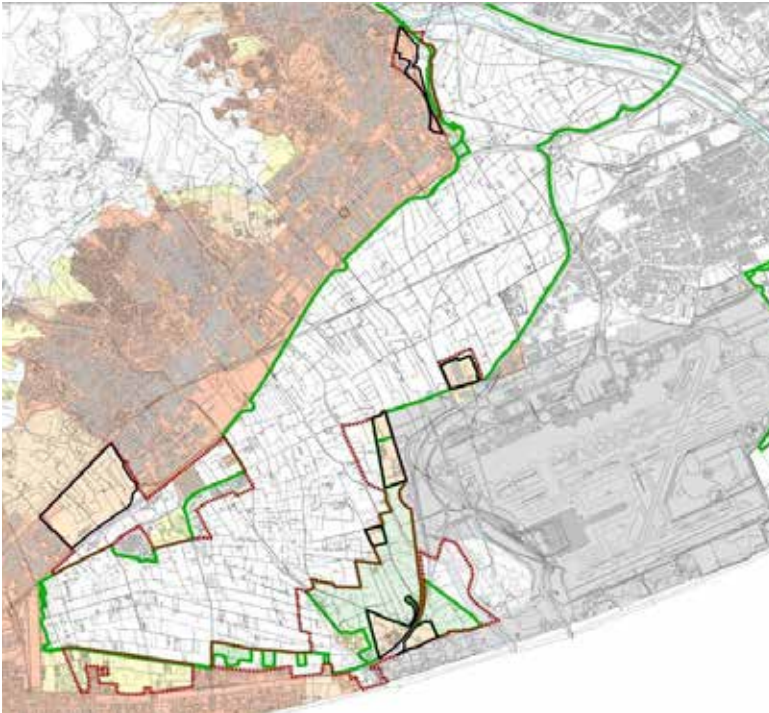


- d) Els àmbits subjectes a l'elaboració de plans d'estructura urbana plurimunicipals i el termini màxim perquè les administracions locals afectades prenguin la iniciativa per a formular-los.



- e) Les reserves de sòl per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública.





— Actuacions en Xarxa d'Altes Prestacions
 — Actuacions en Xarxa Exclusiva per a Mercaderies
 — Actuacions en Xarxa de Rodatges
 — Xarxa de Rodatges - Alternatives a estudiar
 — Actuacions en Xarxa de FGC
 — Xarxa de FGC - Alternatives a estudiar
 — Actuacions en Xarxa de Metro
 — Conversió de Ferrocent a Tren-tramvia
 — Noves Connexions de Ferrocent Lleuger o d'Autobús en plataformes reservades
 — Xarxa ferroviària existent



Són potestatives en canvi les següents estratègies que el planificador pot desenvolupar si creu necessari per a ordenar, entre d'altres:

- Els elements bàsics estructuradors d'un sistema plurimunicipal d'assentaments urbans.*
- Les condicions per a programar les actuacions de nova extensió urbana.*
- Les mesures de protecció dels sòls no transformats urbanísticament.*
- Les reserves de sòl per a facilitar la implantació futura d'infraestructures relatives als sistemes urbanístics.*
- Les actuacions d'interès territorial per la seva especial rellevància social o econòmica.*
- Les infraestructures de transport i de distribució d'energia, d'aigua i d'informació.*
- Els centres de producció d'energies renovables.*
- Les àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica d'interès intermunicipal.*

7.1.2. Plans territorials derivats

Plans directors d'actuació territorial (article 94): són l'instrument d'ordenació derivat de l'Administració de la Generalitat que serveix per a desenvolupar les actuacions d'interès territorial previstes en les estratègies territorials o per a complementar-les en relació amb infraestructures relatives als sistemes urbanístics territorials que no hi estiguin previstes.

Què poden fer? Tenen capacitat de classificar i qualificar sòl, desenvolupant les determinacions previstes en una estratègia territorial, però també poden modificar les determinacions de les estratègies que siguin necessàries per complementar les estratègies territorials, quan s'hagin d'implantar infraestructures relatives als sistemes urbanístics territorials que no hi estiguin previstes

Què substitueixen? Substitueixen alguns plans directors urbanístics que ara desenvolupaven actuacions previstes al planejament territorial parcial.

7.2 Plans locals

7.2.1 Plans locals estructurals

El planejament estructural local és aquell que estableix el conjunt de determinacions bàsiques sobre la utilització del sòl que defineixen el model urbà a llarg termini. L'Avantprojecte distingeix com a plans locals estructurals tres tipus de plans: **els plans d'estructura urbana plurimunicipals, els plans d'estructura municipals i les normes de planejament urbanístic.** Els tres instruments obeeixen a la necessitat de configurar eines que s'adaptin a la capacitat de gestió de les diverses tipologies de municipis.



Adicionalment a aquestes determinacions bàsiques, i en funció de l'instrument, l'Avantprojecte els permet qualificar el sòl d'assentaments urbans reglats o discrecional de compleció —com en el cas dels plans d'estructura municipal o les normes de planejament urbanístic.

En relació a classificació urbanística del sòl també s'estableix una limitació afegida en relació a les normes de planejament urbanístic a les quals es prohibeix classificar el sòl discrecional d'extensió urbana.

Determinacions bàsiques comunes als plans locals estructurals

- a) La classificació urbanística del sòl de conformitat amb les diverses categories i subcategories que regula aquesta Llei.
- b) Els sistemes urbanístics territorials i els municipals o plurimunicipals, amb caràcter d'infraestructura mínima.
- c) La qualificació urbanística dels terrenys que formin part dels espais oberts.
- d) La divisió dels assentaments urbans en zones urbanístiques homogènies atenent l'ús i el tipus edificatori del sòl d'aprofitament privat que les caracteritzi.
- e) Els criteris per a determinar la intensitat d'ús i per a establir els sistemes urbanístics de barri que corresponen a cada zona urbanística homogènia i, si s'escau, als àmbits de reforma o de compleció urbana delimitats.
- f) La delimitació d'àrees urbanes susceptibles de reforma per a assolir objectius específics.
- g) Els estàndards de reserva mínima de sòl destinat a la construcció d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública.

Plans d'estructura urbana plurimunicipals (article 96): són l'instrument d'ordenació que estableix el conjunt de determinacions bàsiques sobre la utilització del sòl que defineixen el model urbà a llarg termini d'una pluralitat de municipis veïns.

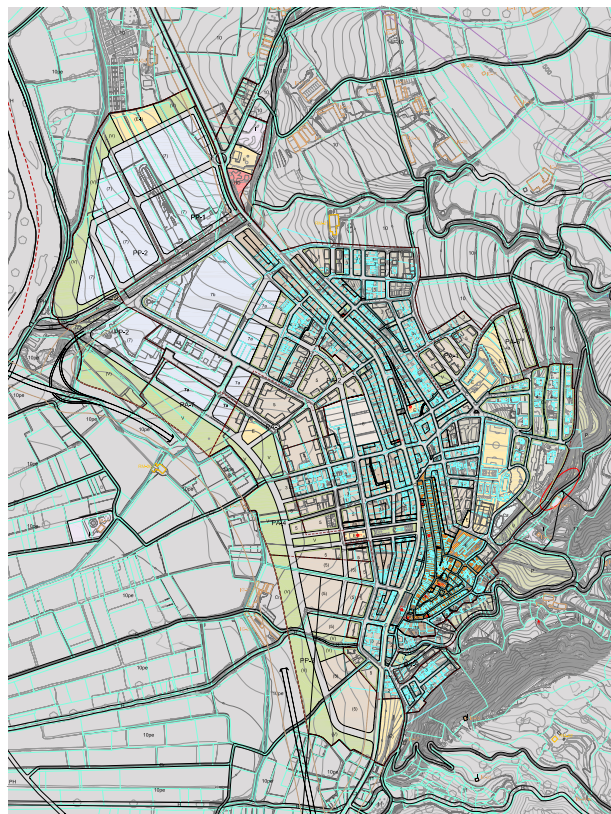


A quins municipis es dirigeixen? Estan pensats per àrees urbanes i hi seran obligatoris quan ho determini una estratègia territorial.

Què poden fer? Poden classificar el sòl en les diverses categories i subcategories, però únicament ordenen els espais oberts delegant l'ordenació dels assentaments urbans al planejament derivat.

Què substitueixen? Substitueixen bona part de les funcions dels actuals plans d'ordenació urbanística municipal, però també les funcions d'alguns plans directores en les àrees urbanes.

Plans d'estructura urbana municipals (article 96): són l'instrument d'ordenació que estableix el conjunt de determinacions bàsiques sobre la utilització del sòl que defineixen el model urbà a llarg termini d'un únic terme municipal.



A quins municipis es dirigeixen? Per a qualsevol municipi superior a 1.000 habitants que no formi part d'una àrea urbana on una estratègia territorial imposi un pla d'estructura urbana plurimunicipal.

Què poden fer? Poden classificar el sòl en les diverses categories i subcategories, i ordenen els espais oberts i els assentaments urbans reglats i discrecionals a excepció dels assentaments urbans discrecionals d'extensió l'ordenació dels quals es delega al planejament derivat.

Què substitueixen? Substitueixen bona part de les funcions dels actuals plans d'ordenació urbanística municipal.

Normes de planejament urbanístic (article 99): són l'instrument d'ordenació que serveix per a suplir el pla d'estructura urbana, en tot o en part, amb caràcter urgent i provisional o amb caràcter permanent.

A quins municipis es dirigeixen? Amb caràcter permanent als municipis de fins a 1.000 habitants que no hagin d'estar ordenats per un pla d'estructura urbana plurimunicipal per disposició d'una estratègia territorial o en qualsevol municipi, quan, acordada la iniciació del procediment de revisió del pla d'estructura urbana corresponent, l'Administració local incompleixi els terminis per a elaborar i tramitar la revisió.

Què poden fer? Poden classificar el sòl en les diverses categories i subcategories, i ordenen els espais oberts i els assentaments urbans reglats i discrecionals, a excepció dels assentaments urbans discrecionals d'extensió que no estan permesos en aquesta tipologia de planejament.

Què substitueixen? Substitueixen bona part de les funcions dels actuals plans d'ordenació urbanística municipal.



	TIPOLOGIA DE MUNICIPI	CLASSIFICACIÓ DE SÒL	QUALIFICACIÓ DE SÒL
PLANS D'ESTRUCTURA PLURIMUNICIPALS	Àrees urbanes definides per una estratègia territorial Si ho acorden els municipis voluntàriament	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories	Espais oberts: els ordenen
			Assentaments urbans reglats: ho deleguen als plans urbanístics d'actuació local
			Assentaments urbans discrecionals d'extensió: ho deleguen als plans urbanístics d'actuació local
PLANS D'ESTRUCTURA MUNICIPALS	En qualsevol municipi de més de 1.000 habitants en què una estratègia no imposi un planejament plurimunicipal	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories	Espais oberts: els ordenen
			Assentaments urbans reglats no subjectes a reforma: els ordenen
			Assentaments discrecionals de compleció: els ordenen
NORMES DE PLANEJAMENT	En municipis de fins a 1.000 habitants en què una estratègia no imposi un planejament plurimunicipal En qualsevol per incompliment de terminis	Poden classificar sòl en les diverses categories i subcategories a excepció del sòl d'extensió urbana	Espais oberts: els ordenen
			Assentaments urbans reglats no subjectes a reforma: els ordenen
			Assentaments discrecionals de compleció: els ordenen

7.2.2 Plans locals derivats

També són tres les figures de planejament derivat que articula l'Avantprojecte: **els plans de nova extensió urbana, els plans urbanístics d'actuació local i els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals**. Malgrat això, en sentit estricte, l'únic pla que desenvolupa les previsions del planejament estructural són els plans urbanístics d'actuació local, atès que els plans de nova extensió urbana i els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals complementen el planejament estructural més que desenvolupar-lo.



Plans de nova extensió urbana (article 100): són l'instrument d'ordenació derivat que complementa el pla d'estructura urbana corresponent mitjançant la classificació com a assentament urbà dels terrenys que el pla d'estructura urbana classifiqui com a espais oberts comuns, que siguin necessaris per a programar les actuacions de nova extensió urbana que permetin cobrir les necessitats previstes en l'horitzó temporal màxim de sis anys.

A quins municipis es dirigeixen? A qualsevol municipi que disposi de plans d'estructura i també a aquells amb planejament general no adaptat a l'Avantprojecte que hagin de delimitar un sector de sòl urbanitzable no-delimitat.

Què poden fer? Poden classificar el sòl en un nou sector d'assentament urbà discrecional d'extensió no previst al planejament estructural.

Què substitueixen? Substitueixen algunes de les funcions dels plans parcials urbanístics de delimitació, però no tenen un equivalent a la vigent estructura de planejament urbanístic.

Plans urbanístics d'actuació local (article 101 i 102): són l'instrument d'ordenació derivat que desenvolupa en detall l'estructura urbana municipal en relació amb un o diversos objectius, per a tot el terme municipal o per a una part d'aquest.

A quins municipis es dirigeixen? A qualsevol municipi amb planejament estructural adaptat a l'Avantprojecte i també a aquelles modificacions de planejament urbanístic general de l'anterior legislació operades d'acord amb l'Avantprojecte

Què poden fer? Poden ordenar al detall qualsevol tipus de sòl i són l'instrument adequat per a desenvolupar les diferents tipologies d'actuacions que preveu l'Avantprojecte.

Què substitueixen? Substitueixen bona part de l'actual planejament derivat, plans parcials, plans de millora urbana i plans especials, però també algunes de les previsions dels plans d'ordenació urbanística municipal.



Edificació protegida a mantenir i reformar
Edificació a enderrocar i construir obra nova

PLANS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			
Qualsevol classe de sòl	Espais oberts	Assentaments urbans no subjectes a actuació urbanística	Assentaments urbans subjectes a actuació urbanística
<ul style="list-style-type: none"> a) Desenvolupar i protegir els sistemes urbanístics territorials i els municipals o plurimunicipals previstos en el pla d'estructura urbana. b) Protegir els béns del patrimoni cultural immobiliari. c) La regulació genèrica o singularitzada d'usos. 	<p>Identificar i regular les edificacions rurals de recuperació incentivada i l'ordenació detallada dels veïnats rurals.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Establir les alineacions i les rasants. b) Determinar l'ús específic del sòl i la seva intensitat d'ús en la rasant, en el vol i en el subsòl. c) Ordenar la composició volumètrica i les façanes dels edificis. d) Preveure nous sistemes urbanístics de barri. e) Protegir el paisatge urbà. f) Desenvolupar les dotacions privades. 	<p>L'ordenació en detall i íntegra de les actuacions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) De rehabilitació edificatòria en el medi urbà. b) De reforma urbana, quan se situïn en una àrea urbana susceptible de reforma delimitada en un pla estructural local per assolir-ne els objectius. c) De nova extensió urbana, quan estiguin previstes en el pla d'estructura urbana o en el pla de nova extensió urbana. d) De compleció urbana, quan estiguin previstes en un pla estructural local. e) Compensatòries f) De reequilibri dotacional.

Plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals (article 103): són l'instrument d'ordenació derivat que serveix per complementar un pla estructural local, amb l'objecte específic d'ordenar en detall i implantar infraestructures relatives als sistemes urbanístics municipals o plurimunicipals que no hi estiguin previstes o ampliar les ja previstes.

A quins municipis es dirigeixen? A qualsevol municipi amb independència de si el seu planejament es troba adaptat o no a l'Avantprojecte

Què poden fer? Poden modificar les determinacions del planejament local afectat que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifiqui, sense alterar les determinacions del planejament estructural que classifiquin el sòl o que el qualifiquin amb destinació als sistemes urbanístics altres que els de barri.

Què substitueixen? Substitueixen els actuals plans especials urbanístics autònoms.



7.2.3 Limitacions comunes al planejament estructural i derivat per classificar el sòl d'assentaments urbans de nova extensió

Com s'ha exposat la classificació del sòl d'assentaments urbans de nova extensió pot venir com a conseqüència directa del planejament estructural municipal o bé per l'aprovació d'un pla derivat de nova extensió urbana.

En un cas i l'altre l'Avantprojecte estableix limitacions reforçades (article 97) a la possibilitat de classificar el nou sòl d'extensió que hauran de respectar les condicions següents:

- a) Per a cobrir les necessitats previstes en l'horitzó temporal màxim de sis anys, que no es puguin satisfer mitjançant les actuacions de reforma del teixit urbà existent, l'edificació dels solars vacants, l'ocupació dels edificis buits o la rehabilitació dels edificis.
- b) En contigüitat amb els assentaments de població existents per a formar una unitat compacta, excepte que circumstàncies rellevants justifiquin la seva classificació isolada.

c) Atenent l'aprofitament òptim dels sistemes urbanístics en funcionament o el desenvolupament dels previstos i l'accés al transport públic.

En qualsevol cas, el planejament que classifiqui nous assentaments urbans d'extensió haurà de contenir les determinacions bàsiques següents:

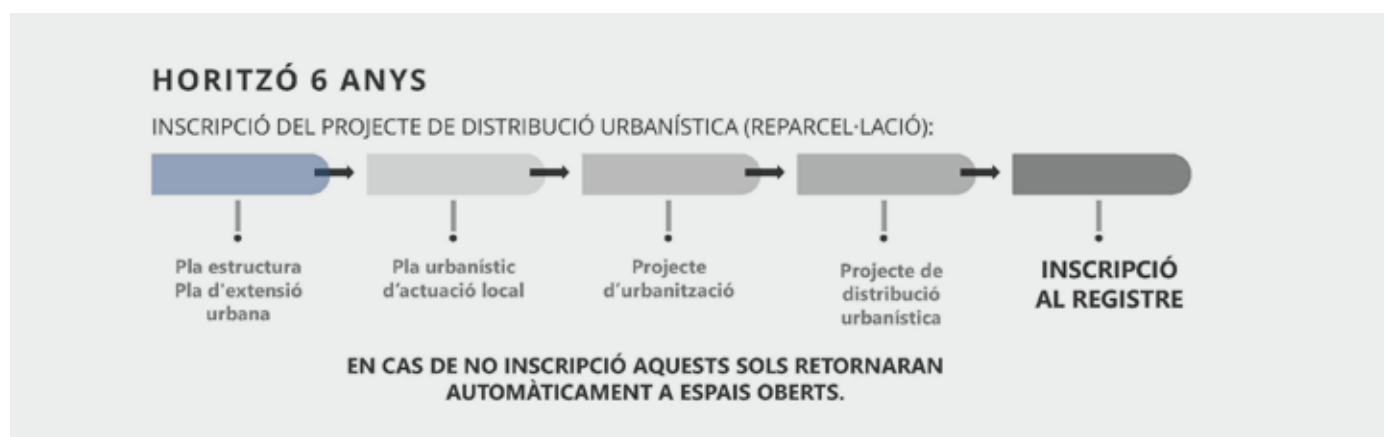
- a) La delimitació d'un o diversos sectors de planejament urbanístic d'actuació local.
- b) L'ús i el tipus edificatori del sòl d'aprofitament privat que caracteritzi el sector.
- c) Els criteris per a determinar la intensitat d'ús i per a establir els sistemes urbanístics de barri que corresponen al sector.
- d) El desenvolupament dels sistemes urbanístics territorials i dels municipals o plurimunicipals.
- e) Els estàndards de reserva mínima de sòl destinat a la construcció d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública.

f) El calendari per a tramitar i executar el pla urbanístic d'actuació local del sector atenent que el termini màxim per a finalitzar l'execució de l'actuació no pot ser superior a sis anys.

g) Si es reserva a la iniciativa pública la tramitació i l'execució del pla urbanístic d'actuació local del sector.

Afegint una darrera limitació temporal substancial, perquè l'Avantprojecte disposa que el transcurs del termini màxim per a finalitzar l'execució d'una actuació urbanística de nova extensió urbana —que no serà superior a 6 anys—, sense que s'hagi inscrit el projecte de distribució urbanística corresponent en el Registre de la Propietat, comporta que la classificació dels terrenys afectats esdevé automàticament com a espais oberts comuns.

Una previsió rellevant que té com a objectiu fonamental evitar la continuació de la dinàmica de les darreres dècades de classificació desproporcionada de sòl urbanitzable que no s'arriba a desenvolupar mai.



7.2.4. La documentació dinàmica dels plans

L'Avantprojecte afirma que els documents dels plans d'ordenació del territori, **el seu contingut i el seu grau de precisió han de ser adequats a la seva finalitat i complexitat (article 104), cosa que suposa delegar al desenvolupament reglamentari la concreció d'aquesta previsió.**



Una novetat substancial de l'Avantprojecte és que **els documents essencials per a configurar les estratègies del pla —la memòria social i l'agenda econòmica—** lluny d'esdevenir una foto estàtica del moment en què fou aprovat el Pla, **tindran un caràcter dinàmic.** L'Administració municipal **ha d'actualitzar conjuntament la memòria social i l'agenda econòmica del pla d'estructura urbana cada sis anys** (article 138). Si l'actualització d'aquests documents posa de manifest la necessitat de dur a terme actuacions urbanístiques no previstes en el planejament vigent, s'han d'elaborar i aprovar els plans que pertorquin per a ordenar aquestes actuacions i establir-ne el calendari d'execució.

- **Memòria general (article 105.1):** analitza les característiques del medi físic i humà i el planejament d'ordenació del territori precedent que condiciona l'ordenació en l'àmbit territorial del pla; defineix els objectius i els criteris de l'ordenació del territori en coherència amb la memòria social; descriu l'ordenació que estableix i en justifica la conveniència i l'oportunitat en relació amb els interessos públics que ha de perseguir.
- **Memòria social (article 105.2):** avalua les necessitats de la població en matèria d'accés a un habitatge digne i adequat, al desenvolupament d'una activitat productiva remunerada o als serveis públics que precisa. La memòria social legitima les actuacions que regula el pla per a satisfer les necessitats detectades i l'ordre de prioritats previst per a executar-les.
- **Document ambiental (article 106):** L'estudi ambiental estratègic i el seu resum no tècnic són els documents que s'han d'elaborar d'acord amb la legislació sobre avaluació ambiental i que s'integren en la documentació dels plans d'ordenació del territori quan se subjecten al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària.
- **Normes (article 107):** Les normes són el document dels plans d'ordenació del territori que conté el conjunt articulat de les seves determinacions escrites d'aplicació general.
- **Plànols (article 108):** n'hi ha de tres tipus —d'informació, d'ordenació i d'ordenació sintètics— els dos primers donen suport a la memòria i a les normes i els darrers contenen les determinacions gràfiques normatives que han de ser visualitzades en el Mapa urbanístic de Catalunya
- **Agenda econòmica (article 109):** té per objecte programar les actuacions urbanístiques i l'execució aïllada dels sistemes urbanístics que s'hi regulen, determinar les actuacions urbanístiques que es reservin a la iniciativa pública i avaluar la sostenibilitat econòmica
- **Catàlegs (article 110):** contenen una llista descriptiva i raonada de béns agrupats per categories. N'hi ha de tres tipus: de béns protegits, de solars vacants i d'edificacions rurals. Tot catàleg ha d'incloure, com a mínim, la indicació detallada de la ubicació precisa del bé, la referència cadastral i les característiques físiques i l'estat de conservació.

La sostenibilitat econòmica segons l'Avantprojecte

Per a les hisendes públiques afectades per l'execució i per al manteniment de les infraestructures, per a la prestació dels serveis o per a les compensacions que requereixin, quan els beneficis socials que produeixin justifiquin l'impacte que causin en les hisendes públiques i aquestes siguin capaces de suportar-lo.

Per a les persones propietàries que tinguin el dret de participar en el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats de l'actuació, quan els beneficis que els corresponguin compensin suficientment les càrregues urbanístiques que hagin de suportar. Per a avaluar la sostenibilitat econòmica cal fer una estimació justificada de les despeses urbanístiques i dels beneficis imputables a l'actuació i del seu repartiment entre els afectats.

7.3 Competències, procediment d'aprovació i modificacions i revisions dels plans

7.3.1 Competències

L'Avantprojecte defineix els òrgans territorials (article 111) com a òrgans administratius de la Generalitat competents per a elaborar, tramitar i aprovar els plans d'ordenació del territori o per a informar preceptivament sobre els que tramitin les administracions locals, habilitant el reglament perquè el

determini quan no ho faci expressament la Llei. En relació als òrgans competents de les administracions locals l'Avantprojecte remet al que determini la legislació sobre règim local.

Sobre l'inici del procediment l'Avantprojecte concreta que amb caràcter general, és competent per a acordar o resoldre d'iniciar el procediment per a aprovar un pla d'ordenació del territori, l'òrgan del qual ho sigui per a aprovar la proposta inicial del pla.



	INICIACIÓ / ADMISSIÓ A TRÀMIT	APROVACIÓ INICIAL	APROVACIÓ PROVISIONAL	APROVACIÓ DEFINITIVA
ESTRATÈGIES TERRITORIALS	COMISSIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME DE CATALUNYA	COMISSIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME DE CATALUNYA		GOVERN
PLA DIRECTOR URBANÍSTIC	COMISSIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME DE CATALUNYA	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME		COMISSIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME DE CATALUNYA
NORMES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	COMISSIÓ TERRITORIAL I D'URBANISME	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME		COMISSIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME DE CATALUNYA
PLA D'ESTRUCTURA URBANA	MUNICIPI COMISSIÓ TERRITORIAL I D'URBANISME (Revisió)	MUNICIPI	MUNICIPI	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
	COMISSIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME DE CATALUNYA	MUNICIPIS COMARQUES / VEGLERIES COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPIS COMARQUES / VEGLERIES COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME

		INFORME PREVI	INICIACIÓ / ADMISSIÓ A TRÀMIT	APROVACIÓ INICIAL	APROVACIÓ PROVISIONAL	APROVACIÓ DEFINITIVA
PROGRAMA DE NOVA EXTENSIÓ URBANA	MUNICIPAL	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPI	MUNICIPI	MUNICIPI	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
	PLURIMUNICIPAL	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPIS COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPIS COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPIS	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
PLA URBANÍSTIC D'ACTUACIÓ LOCAL	MUNICIPAL	ASSENTAMENTS URBANS	MUNICIPI	MUNICIPI		MUNICIPI CTU MUNICIPAL AMB NORMES
		ESPAIS OBERTS	MUNICIPI	MUNICIPI	MUNICIPI	COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
	PLURIMUNICIPAL		MUNICIPIS COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPIS COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPIS	MUNICIPIS COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
PLA URBANÍSTIC D'INFRAESTRUCTURES			MUNICIPI COMARCA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPI COMARCA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME	MUNICIPI COMARCA	COMISSIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL I D'URBANISME DE CATALUNYA

7.3.2 Procediment d'aprovació dels plans

Els plans d'ordenació del territori s'han d'aprovar d'acord amb el procediment específic que regula l'Avantprojecte i les disposicions reglamentàries que la despleguin (article 118). Sens perjudici que els plans i els programes que elaborin els departaments de la Generalitat, que tinguin la naturalesa d'estratègia territorial sectorial, s'aprovin d'acord amb la seva legislació específica quan aquesta estableixi un altre procediment.



Sobre la iniciativa per tramitar els plans (article 119) l'Avantprojecte afirma que amb caràcter general, aquesta iniciativa és pública, amb tres excepcions :

a) Per part de l'entitat urbanística col·laboradora, els plans urbanístics d'actuació local que ordenin actuacions d'urbanització o de rehabilitació edificatòria en el medi urbà previstes en el pla d'estructural o el pla de nova extensió urbana, sempre que aquests instruments no reservin aquesta ordenació a la iniciativa pública.

- b) Per part de la persona propietària dels terrenys, els plans urbanístics d'actuació local que ordenin la composició volumètrica i les façanes dels edificis, i els que desenvolupin les dotacions privades.
- c) Per part de l'entitat privada que esdevingui titular de la infraestructura, els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals.



DIAGRAMA TRAMITACIÓ

Procediment d'iniciativa privada (article 132 a 133)

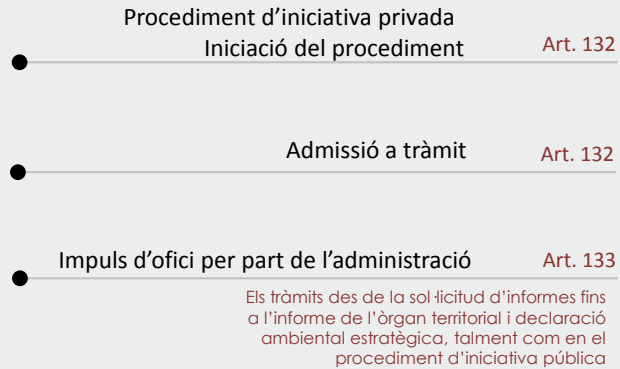
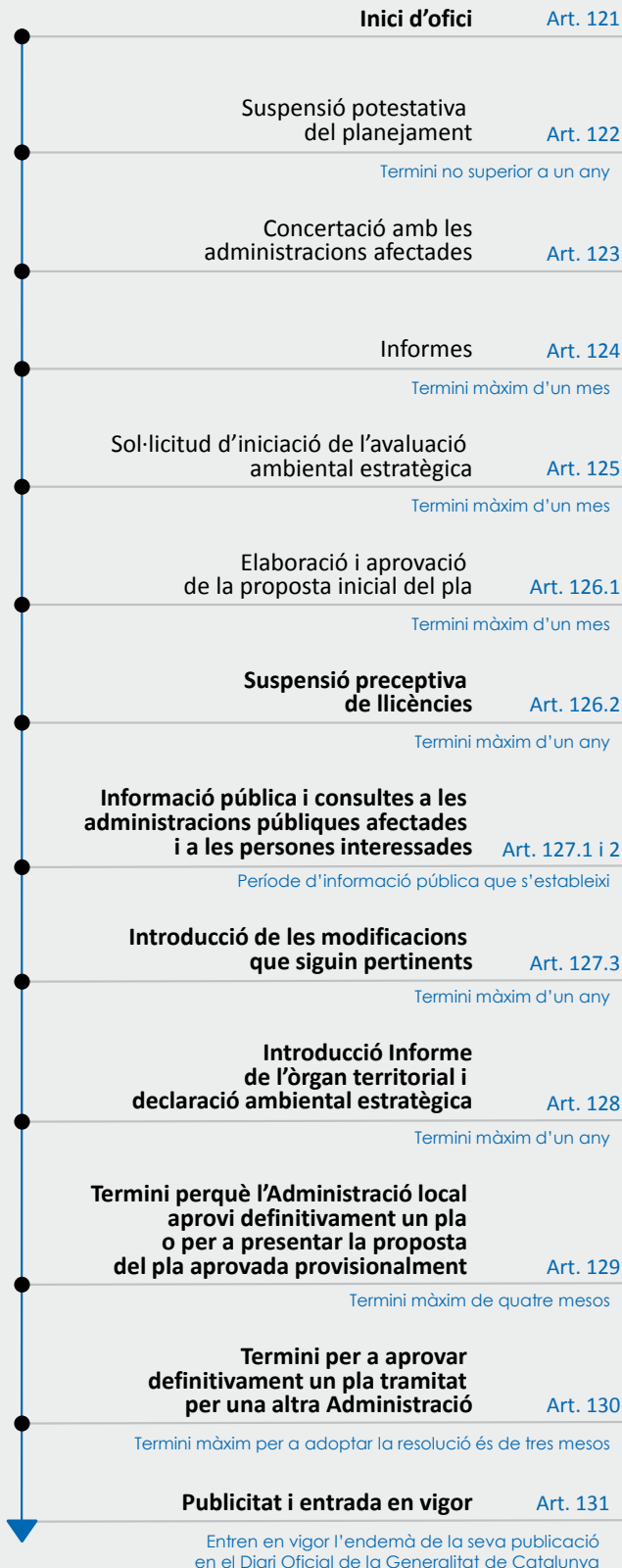


DIAGRAMA TRAMITACIÓ

Procediment d'iniciativa pública (article 121 a 131)

**7.3.3 Modificacions i revisions dels plans**

L'Avantprojecte **distingeix entre modificacions i revisions** dels plans diferenciant els supòsits en què opera una altra.

Recordem en aquest sentit que la documentació dinàmica dels plans, que obliga a l'actualització de la memòria social i l'agenda econòmica del pla d'estructura urbana cada sis anys (article 138) pot comportar la necessitat de dur a terme actuacions urbanístiques no previstes en el planejament vigent, cosa que pot acabar derivant cap a eventuais modificacions i revisions del planejament.

És justament en aquest context en què s'emmarca la figura de la **modificació** (article 139) on s'afirma que les administracions competents poden modificar les determinacions dels plans d'ordenació del territori per a adaptar-los a nous criteris d'ordenació o a noves circumstàncies. Aquestes modificacions tenen una limitació legal en el mateix precepte, atès que **l'adaptació simple i obligada de les determinacions d'un pla de rang normatiu superior, no pot comportar el canvi del model urbà a llarg termini que hagi definit el mateix pla**. En el supòsit que es modifiqui aquest model urbà, s'haurà d'anar al mecanisme de la revisió.

Principi de no regressió (article 140): la modificació del pla ha de compensar adequadament l'alteració, en superfície de sòl afectada i funcionalitat, mitjançant la qualificació de nous terrenys destinats al sistema urbanístic corresponent en l'àmbit de servei del sistema alterat. En el cas del sistema urbanístic d'espais lliures, es considera àmbit de servei l'entorn immediat a un espai lliure en què la població resident hi pot accedir sense haver de recórrer més de cinc-cents metres.

En la modificació dels plans l'Avantprojecte estableix limitacions pel que fa a les alteracions de la qualificació dels terrenys destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari a través de l'anomenat **principi de no-regressió**.

Ara bé, es distingeix entre modificacions que alterin la qualificació de sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari adquirits per l'administració, dels pendents d'adquirir. Així, en relació als sistemes ja adquirits la modificació, respectant el principi de no regressió, ha

de posar de manifest l'interès públic i garantir que l'administració és el titular dels terrenys afectats per la nova ubicació. En canvi, en els no adquirits l'Avantprojecte permet fer l'excepció en el principi de no regressió en el supòsit que es tracti de sistemes de barri en què es doni alguna de les dues circumstàncies:

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

La revisió (article 142) és definida a l'Avantprojecte com el procediment que permet l'aprovació d'un nou pla que deroga i substitueix el pla anterior de les mateixes naturalesa i característiques.

Així, l'Avantprojecte disposa que els plans d'estructura urbana s'han de revisar quan esdevinguin circumstàncies que requereixin examinar o comprovar el model urbà a llarg termini que defineixin; però respectant el principi de no regressió en relació als sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari adquirits per l'Administració.

Finalment, la regulació dels mecanismes de la revisió i la modificació, preveu un darrer precepte en relació a les **indemnitzacions per alteració de planejament**. L'Avant-

projecte remet necessàriament, en aquesta matèria, al que preveu la legislació aplicable —la Llei del sòl estatal— però introduint un matís important quant al moment en què s'ha d'entendre per iniciada l'actuació d'urbanització que a partir d'ara no només requereix d'ordenació detallada i els projectes d'urbanització i distribució urbanística —reparcel·lació— aprovats, sinó que també hagi començat l'execució material de les obres.

Circumstàncies que poden donar lloc a la revisió

a) L'alteració de la classificació del sòl que comporti:

1r. La programació de sòl de nova extensió urbana, simultània o successiva, superior al vint per cent de la superfície de sòl classificada com assentament urbà reglat a l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana, o el percentatge superior que estableixi una estratègia territorial per a potenciar el desenvolupament d'assentaments urbans determinats. A aquest efecte, no són computables els assentaments urbans de nova extensió que hagi classificat un pla director d'actuació territorial o el pla d'estructura urbana, ni els regulats en un pla de nova extensió urbana que no hagi estat executat i hagi perdut la vigència.

2n. Una modificació de major entitat que l'ajust simple de límits entre classes de sòl.

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

8. Un procés d'execució obert i flexible que reforça les potestats administratives

El procés d'execució de les actuacions urbanístiques (article 149) fa referència al conjunt dels:

- Actes de transformació física dels terrenys i les construccions (procés d'urbanització i edificació).
- Les operacions jurídiques que són necessàries per a executar les actuacions urbanístiques (procés de distribució urbanística).

És a dir, el procediment a través del qual allò que es planifica prèviament mitjançant els plans esdevé una realitat física —amb

la urbanització i edificació dels terrenys— i jurídica amb una nova distribució de propietats ajustada a la realitat de les noves finques resultants.

L'Avantprojecte configura un procés d'execució obert i flexible d'aquestes actuacions, en el qual l'Administració actuant disposi en cada moment del ventall d'eines jurídiques que li permetin tirar endavant l'actuació sense perjudicar el dret de defensa dels particulars afectats, substancialment a partir de dues variables, la iniciativa pública o privada i la participació o no

dels propietaris en l'execució de l'actuació.

Es **regulen els subjectes** del procés d'execució, **la gestió pública i privada**, i **l'execució de les actuacions urbanístiques de redistribució** —expressió que substitueix el terme reparcel·lació— i **d'urbanització**. Però es deleguen moltes qüestions de detall del procediment al reglament. Destaca però la possibilitat d'executar les obres per fases que puguin entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució.



8.1 Els subjectes del procés d'execució

L'Avantprojecte defineix, amb les seves respectives obligacions, tots i cadascun dels agents del procés d'execució de les actuacions urbanístiques:

- **Promotora (article 150):** l'Administració, actuant respecte a les actuacions urbanístiques d'iniciativa pública i les entitats urbanístiques col·laboradores respecte a les actuacions d'iniciativa privada. Tenen l'obligació d'impulsar la redacció i aprovació del projecte de distribució urbanística i les obres que es requereixin.
- **Administració actuant (article 151):** recau en diferents administracions en funció de l'àmbit d'interès territorial de l'actuació i li correspon aprovar els instruments de gestió exigibles per a executar les actuacions urbanístiques.
- **Entitats urbanístiques col·laboradores (article 152):** les associacions administratives, dependents de l'Administració actuant, constituïdes per les persones propietàries dels terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbanística interessats a participar en l'execució o, en cas de polígons d'activitat econòmica, a participar en la conservació i la millora de les obres d'urbanització executades.
- **Gestora urbanística (article 153):** la persona qualificada professionalment en la matèria que assumeix l'obligació contractual davant la promotora de portar a terme l'activitat necessària per a impulsar l'execució d'una actua-

ció urbanística per compte de la promotora.

- **Financera (article 154):** la persona que assumeix l'obligació contractual davant la promotora d'avançar els recursos econòmics necessaris per a executar una actuació urbanística.
- **Projectista (article 155):** la persona que, per encàrrec de la promotora o de la gestora, redacta el projecte d'execució d'obres d'acord amb el pla que s'executa i els requisits de qualitat exigibles.
- **Constructora (article 156):** la persona que assumeix l'obligació contractual davant la promotora d'executar les obres d'acord amb el projecte aprovat i les condicions pactades, amb mitjans propis o aliens.
- **Direcció facultativa de les obres (article 157):** constituïda per les persones que dirigeixen el desenvolupament i l'execució de les obres d'acord amb el projecte aprovat i les condicions contractuals assumides per la constructora.

Quan l'entitat urbanística col·laboradora pretengui contractar a terceres persones per les funcions dels agents gestor urbanístic, financer o, en cas d'actuacions d'urbanització, del constructor, la contractació s'ha d'efectuar sota el principi de pública concurrència d'ofertes (article 165) entre les empreses dels sectors d'activitat econòmica corresponents.

8.2. La gestió de promoció pública i la gestió de promoció privada

L'Avantprojecte articula dues formes de gestió, la pública i la privada, i correspon al planejament decidir quines d'elles utilitza per desenvolupar les diverses actuacions.

La principal diferència entre ambdues, més enllà de sobre qui recau la responsabilitat de desenvolupar l'actuació, és la forma de disposició dels terrenys d'acord amb aquest esquema:

	DISPOSICIÓ DELS TERRENYS	
GESTIÓ DE PROMOCIÓ PÚBLICA	Per expropiació forçosa	L'Administració és beneficiària dels terrenys expropiats.
	Per cooperació	Aportació de les persones propietàries que cooperin en la gestió, obligatori amb rehabilitació edificatòria.
GESTIÓ DE PROMOCIÓ PRIVADA	Per aportació voluntària dels propietaris que representin més del 50% de la superfície del polígon que hagin constituït una entitat urbanística col·laboradora o bé per l'adquisició a títol de beneficiària de l'expropiació forçosa de les persones propietàries no-participants.	

8.2.1. La gestió de promoció pública

En relació a la iniciativa pública l'Avantprojecte (article 160), es disposa que correspon a l'Administració agafar la iniciativa per a gestionar directament, o indirectament de conformitat amb la legislació sobre contractes del sector públic, les actuacions urbanístiques següents:

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

La disposició dels terrenys afectats per part de l'Administració, per la gestió de promoció pública de les actuacions urbanístiques, es pot articular (article 161) mitjançant dues vies:

- Mitjançant la seva expropiació forçosa

- Per l'aportació de les persones propietàries que cooperin voluntàriament en la gestió. És obligatòria en les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

8.2.2. La gestió de promoció privada

La gestió de promoció privada recau en totes les no reservades a la iniciativa pública (article 162). Ara bé, en aquest cas és **requisit per a exercir la iniciativa que les persones propietàries interessades constitueixin l'entitat urbanística col·laboradora** (article 168) que promogui l'execució de l'actuació que **haurà de representar més del cinquanta per cert de la superfície del polígon**.

Únicament és obligatòria la participació de les persones propietàries en l'execució de les actuacions de rehabilitació edi-

ficatòria en el medi urbà que els afectin. En la resta d'actuacions urbanístiques, els terrenys de les persones propietàries que no vulguin exercir el dret a participar han de ser expropiats a petició de l'entitat urbanística col·laboradora, que n'és la beneficiària.

Per a la gestió de promoció privada de les actuacions urbanístiques, l'entitat urbanística col·laboradora ha de disposar dels terrenys que hi són afectats per a l'aportació de les persones propietàries participants o, quan la participació sigui voluntària, per a la seva adquisició a títol de beneficiària de l'expropiació forçosa de les persones propietàries no-participants.

Increment de les potestats administratives en la gestió de promoció privada

L'Administració, actuant, (article 166) té la **potestat de determinar que una persona al seu servei exerceixi les funcions de secretaria** de l'entitat urbanística col·laboradora amb veu, però sense vot.

La contractació d'agents (article 165) per part de l'entitat urbanística col·laboradora —gestor, financer o constructor— amb caràcter general s'ha **d'efectuar sota el principi de pública concurrència d'ofertes entre les empreses**.

Sens perjudici de la seva concertació amb l'Administració, actuant de les funcions de gestor urbanístic—per aprovar plans o projectes d'urbanització i distribució urbanística—. Concertació que **esdevindrà obligatòria en les actuacions de reforma urbana en què les persones propietàries no assoleixin conjuntament la titularitat del 85% de la superfície del polígon**.



8.3. El procés d'urbanització, el procés de distribució urbanística, i l'execució d'infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques

El **procés de distribució urbanística i el procés d'urbanització són els dos mecanismes a través dels quals s'articula l'execució urbanística** i es transforma físicament i jurídicament els terrenys abastats per l'actuació.

L'Avantprojecte regula els dos processos, però també incorpora una previsió recollida ja en la darrera reforma del 2017 de la Llei d'urbanisme d'execució d'infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques.

En relació al procés d'urbanització (articles 172 a 178), és a dir de transformació física dels terrenys, destaca la possibilitat de l'execució de les obres per fases (article 174) que puguin entrar en servei immediatament una vegada executades perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

Pel que fa al procés de distribució urbanística (articles 179 a 186), fa referència a l'execució jurídica de les actuacions urbanístiques, les relatives a la nova divisió dels terrenys i a la compensació als propietaris afectats que es requereixin. En aquest sentit, el projecte de distribució urbanística és un instrument de gestió multifuncional, que tant pot servir per a efectuar:

- Operacions simples de divisió de finques o de repartiment de despeses econòmiques entre els propietaris afectats.
- Operacions complexes de divisió de finques i de repartiment de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats.

Regulació de les responsabilitats dels agents del procés d'urbanització pels danys materials que pateixin (article 178)

- **Per defectes en els treballs i les construccions executats per a estabilitzar els terrenys que suporten les obres**, durant un període de garantia de deu anys des que es va produir la cessió.
- **Per defectes en la resta d'elements constructius, que no siguin d'acabat i de jardineria**, durant un període de garantia de tres anys des que es va produir la cessió.
- **Per defectes en els elements d'acabat i de jardineria**, durant un període de garantia d'un any des que es va produir la cessió.
- **Pels vicis ocults en les obres executades** durant un termini de quinze anys des que es va produir la cessió.

Finalment, l'Avantprojecte recull la possibilitat d'executar infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques (article 148), disposant que el planejament d'ordenació estructural pot afectar-les conjuntament a l'efecte de garantir-ne l'execució i repartir-ne el cost d'execució entre elles, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent, si s'escau.

En aquesta tipologia d'infraestructures, l'Avantprojecte disposa que correspon a l'Administració actuant formular el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna i executar-la a càrrec de les actuacions afectades o, de les entitats urbanístiques col·laboradores que s'hagin constituït per a promoure la gestió privada de les actuacions urbanístiques corresponents.

En qualsevol cas, el cost d'execució d'una infraestructura comuna s'ha de repercutir en el procés d'execució de cada actuació urbanística afectada com a despesa d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, en proporció a la quota de participació respectiva. Possibilitant que l'Administració pugui exigir el pagament de bestretes als citats propietaris.

8.4 La redistribució forçosa de parcel·les

Una de les novetats de l'Avantprojecte en matèria d'execució urbanística és **l'articulació d'un mecanisme, anomenat redistribució forçosa de parcel·les, de reversió de la redistribució (articles 187 a 189)** en els supòsits en què per disposició de la Llei o per alteració del planejament d'ordenació del territori, els terrenys redistribuïts restin classificats com a espais oberts.

La redistribució forçosa de parcel·les s'articula mitjançant les operacions jurídiques necessàries per a restituir la formació de finques afectades per un projecte de distribució urbanística a la situació registral anterior a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.



Esquema del procediment de redistribució forçosa de parcel·les

- a) L'agrupació de les finques compreses en l'àmbit d'un projecte de distribució urbanística o d'una parcel·lació urbanística il·legal i la seva divisió de conformitat amb la situació registral anterior a la inscripció del projecte de distribució urbanística o de la segregació de finques.
- b) L'adjudicació de les finques restituïdes.
- c) La translació a les finques restituïdes de les càrregues inscrites sobre les parcel·les resultants o segregades il·legalment que hi siguin compatibles.
- d) La cancel·lació o la conversió en un dret de crèdit garantit, si escau, amb hipoteca, dels drets o les càrregues incompatibles amb les finques restituïdes, segons acordin els titulars actius i passius del dret o càrrega. La manca d'acord no impedeix l'aprovació i inscripció del projecte de redistribució forçosa, si bé, en cas de litigiositat sobre la valoració s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, a l'anotació preventiva de la demanda corresponent.
- e) La determinació dels imports a satisfer pels nous adjudicatariis de finques com a conseqüència d'haver estat compensats en el projecte de distribució urbanística, per l'adjudicació de parcel·les resultants per defecte o per substituir la manca d'adjudicació per l'escassa quantia dels seus drets.

8.5 L'expropiació forçosa per raons urbanístiques i l'ocupació directa

L'expropiació forçosa i l'ocupació directa (articles 190 a 200), tot i que són instruments jurídics útils per a la gestió de les actuacions urbanístiques, es regulen a banda de la resta d'instruments atès que la seva utilitat no és exclusiva de les actuacions urbanístiques.

Pel que fa a l'expropiació forçosa denominada anteriorment per *ministeri de la llei*, passa a anomenar-se **expropiació a sol·licitud de persona interessada**, adequant la figura al procediment de la legislació en matèria de procediment que únicament preveu l'inici del procediment d'ofici o a sol·licitud de persona interessada.

Es regula finalment l'**ocupació directa (article 200)**, el mecanisme mitjançant el qual l'administració actuant adquireix, acordadament o forçosament, la titularitat dels terrenys afectats per l'execució aïllada dels sistemes urbanístics amb reserva dels drets de participació en l'execució de l'actuació urbanística a favor de les persones propietàries cedents. En relació amb aquesta, es disposa que transcorreguts quatre anys des de l'atorgament de l'acta d'ocupació sense que s'hagi aprovat el projecte de distribució urbanística de l'actuació, els titulars de la reserva del dret de participació poden sol·licitar-ne l'expropiació forçosa d'acord amb el procediment descrit a sol·licitud de persona interessada.

Supòsits legitimadors de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques (article 190)

- a) Els sistemes urbanístics.
- b) Les actuacions urbanístiques reservades a la iniciativa pública.
- c) Les actuacions urbanístiques no reservades a la iniciativa pública en les que els particulars no exerceixin la iniciativa en els termes que estableix aquesta Llei.
- d) Les àrees destinades al patrimoni públic del sòl.
- e) La manca de participació de les persones propietàries del sòl en l'execució de les actuacions urbanístiques o l'incompliment dels deures inherents a l'exercici del dret a participar-hi.
- f) La comissió d'una infracció urbanística molt greu.
- g) L'incompliment d'una ordre urbanística relativa a les obligacions de conservar el sòl i les obres, amb risc greu per a la salut de les persones o la seguretat de les persones i les coses, d'urbanitzar, d'edificar o de restaurar.

Esquema de l'expropiació a sol·licitud de persona interessada (article 196)

- 1) Les persones propietàries poden advertir raonadament l'Administració perquè iniciï d'ofici el procediment d'expropiació per a l'adquisició forçosa dels terrenys després que hagi finit el termini d'execució del sistema urbanístic
- 2) Transcorregut el termini d'un any posterior a l'advertiment previ d'expropiació efectuat, sense que l'Administració competent hagi resolt iniciar d'ofici el procediment d'expropiació, la persona propietària pot sol·licitar-ne l'expropiació.
- 3) El termini màxim per a notificar la resolució expressa del procediment és de tres mesos. El venciment d'aquest termini màxim sense que s'hagi notificat la resolució expressa, legitima la persona interessada per entendre estimada la sol·licitud d'expropiació i desestimada la valoració efectuada en el full d'apreuament.
- 4) La determinació del preu just s'ha d'efectuar en una peça separada del procediment d'expropiació instat. Si transcorren tres mesos des de la presentació del full d'apreuament sense que l'Administració accepti la valoració, la persona interessada es pot adreçar al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just.
- 5) Els procediments d'expropiació iniciats a sol·licitud de persona interessada resten suspesos si l'òrgan competent per a iniciar el procediment d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori suspèn l'execució del pla
- 6) La tramitació dels procediments d'expropiació suspesos es reprèn si transcorre el termini de suspensió acordat sense que hagi entrat en vigor el pla tramitat.

9. Política pública de sòl

L'objecte de la política pública de sòl és **intervenir en el mercat del sòl per a prevenir la retenció del sòl i facilitar l'accés de la població a un habitatge digne i adequat**, al desenvolupament d'una activitat productiva remunerada i als serveis públics que precisa.

Les administracions competents despleguen les polítiques públiques respectives en matèria de sòl mitjançant:

- **Els patrimonis públics de sòl**, que permet el desplegament de les polítiques públiques en matèria de sòl.
- **La declaració de les situacions de retenció de sòl i d'estat ruïnós dels immobles**, com a instruments de reacció davant l'incompliment dels deures de les persones propietàries d'executar obres d'urbanització, d'edificació o de rehabilitació en el medi urbà.

Pel que fa al **patrimoni públic de sòl i d'habitatge** (articles 202 a 214), s'aposta pel criteri general de mantenir la titularitat pública dels sòls que l'integren i restringir els supòsits d'alienació. En especial, s'ha de destacar l'exigència de l'Avantprojecte de mantenir la titularitat pública dels sòls provinents de la cessió de sòl amb aprofitament destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública o a l'ús industrial (article 210). Si l'alienació és possible, el benefici obtingut ha de revertir en el mateix patrimoni públic de sòl i d'habitatge (article 211).

En relació a les diverses finalitats del patrimoni públic de sòl i d'habitatge (article 205), l'Avantprojecte disposa que en els municipis de forta i acreditada demanda, la construcció d'habitatges de protecció pública és una finalitat primordial del patrimoni públic de sòl i d'habitatge. **La destinació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge a aquesta finalitat, en règim de lloguer, és obligatòria, en tots els municipis, pel que fa als terrenys provinents de les cessions de sòl amb aprofitament urbanístic relatives a actuacions d'urbanització amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.**





La **declaració de la situació de retenció de sòl** (article 215 a 216) és l'instrument que permet identificar determinats incompliments de les obligacions dels particulars:

- En relació a les actuacions urbanístiques d'execució pendent, l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar o de rehabilitar les edificacions en el medi urbà.

- En relació als solars sense edificar, infraedificats o amb edificacions inacabades, l'incompliment de l'obligació d'edificar.

La resolució que declari la situació de retenció de sòl (article 216) ha de dictar l'ordre urbanística individual relativa a l'obligació de les persones particulars d'executar en termini les obres d'urbanització o de rehabilitació edificatòria en el medi urbà o d'edificar els solars.

Per la seva banda, la **declaració de la situació d'estat ruïnós** dels immobles permet identificar l'incompliment del deure de conservar els edificis. Conseqüentment amb la declaració efectuada, correspon a l'Administració competent dictar en el mateix acte l'ordre urbanística que pertorqui amb la finalitat de mobilitzar els recursos necessaris perquè el sòl i els edificis afectats compleixin la funció urbanística que els correspon.

10. La protecció de la legalitat urbanística

Constitueix la protecció de la legalitat urbanística, **el conjunt d'instruments mitjançant els quals les administracions públiques competents exerceixen una potestat reglada que les faculta per a intervenir en l'activitat dels particulars**, amb la finalitat de preservar la legalitat en matèria d'ordenació del territori, de restablir-la quan es vulneri i de sancionar les conductes tipificades com a infraccions urbanístiques.

Consegüentment la protecció de la legalitat urbanística es divideix en dos grans grups diferenciats. El primer és **el règim d'intervenció en l'activitat urbanística**, de naturalesa preventiva dirigida a controlar l'activitat dels particulars en la matèria, comprés per:

- El règim de llicència i comunicació urbanístiques.
- L'autorització prèvia en els espais oberts: projectes d'actuació específica.

El segon és **la disciplina urbanística**, de naturalesa reactiva dirigida a restablir i sancionar els eventuais incompliments de les conductes tipificades com a infraccions urbanístiques. Que comprèn:

- L'Agència de protecció del Territori.
- La inspecció urbanística.
- Ordres urbanístiques.
- El règim sancionador.

10.1 El règim d'intervenció en l'activitat urbanística

En relació a aquesta matèria l'Avantprojecte acull el sistema d'intervenció administrativa que va establir la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, amb una clara voluntat simplificadora.

Es defineixen els conceptes de llicència urbanística, comunicació urbanística i els projectes d'actuació específica —l'autorització prèvia en espais oberts— i se'n concreta el seu règim jurídic. Així en relació a les llicències i comunicacions es regulen aspectes essencials com els actes subjectes a cadascuna d'elles, o els actes no subjectes. Però també terminis bàsics dels seus respectius règims jurídics: termini de resolució, termini d'execució d'obres o termini de caducitat.

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

10.2 La disciplina urbanística: la nova Agència de Protecció del Territori

Una de les novetats destacables de l'Avantprojecte és la creació de l'Agència de Protecció del Territori, entitat autònoma administrativa vinculada al departament competent en matèria d'ordenació del territori que, amb personalitat jurídica pròpia i autonomia funcional i de gestió, serà l'encarregada d'exercir la potestat de la Generalitat per a protegir la legalitat en matèria d'ordenació del territori i del litoral.



Aquesta nova Agència dotarà la protecció de la legalitat en matèria de territori d'autonomia respecte a

la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme responsable de la tramitació i aprovació dels instruments de planejament. Però, al mateix temps, l'Agència podrà reforçar les seves funcions dotant-se econòmicament, no només de les assignacions pressupostàries, sinó també dels recursos obtinguts de les multes que imposi en l'exercici de les seves competències.

D'altra banda, **la protecció dels espais oberts es reforça mitjançant l'aplicació de la imprescriptibilitat de l'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat a tots els terrenys així qualificats** i l'extensió de l'obligació de restaurar íntegrament les edificacions implantades il·legalment respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració en el cas que s'hi duguin a terme obres il·legalment.

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

Nova distribució competencial reforçant el paper de les administracions supralocals

- **Agència de Protecció del Territori:** la protecció de la legalitat en els espais oberts i en els terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials i supramunicipals i, en el cas d'inactivitat de les administracions locals, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu.
- **Competències dels Consells Comarcals:** la protecció de la legalitat urbanística respecte de les vulneracions produïdes en els municipis de menys de cinc mil habitants en els sòls classificats d'assentaments urbans no qualificats de sistemes urbanístics territorials o supramunicipals.
- **Ajuntaments:** la protecció de la legalitat urbanística respecte de les vulneracions produïdes en els municipis de més de cinc mil habitants en els sòls classificats d'assentaments urbans no qualificats de sistemes urbanístics territorials o supramunicipals.



11. Les urbanitzacions amb dèficits urbanístics

L'Avantprojecte aborda (disposició addicional tercera) la problemàtica de les urbanitzacions residencials amb dèficits entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.



Amb la voluntat de donar continuïtat a la finalitat que va impulsar l'aprovació de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics i amb l'objecte d'establir les mesures i els instruments per a fer possible la regularització de les urbanitzacions que presenten dèficits de serveis i d'urbanització. L'Avantprojecte distingeix:

- **Les urbanitzacions que estan classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació** per tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà.
- **Per la resta d'urbanitzacions,** amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor de la nova llei, **el planejament pot categoritzar l'àmbit com a assentament urbà de compleció.**

Per a les primeres, el planejament haurà de configurar un règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general dels espais oberts i la determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics que han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los.

Per a les segones, el planejament pot categoritzar l'àmbit com a assentament urbà de compleció urbana regit per les determinacions que l'Avantprojecte estableix per a les actuacions de compleció urbana, amb les següents particularitats:

- Cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització.
- S'han d'efectuar unes reserves de sòl per a ser destinades al sistema d'espais lliures que tinguin una superfície equivalent entre 5 a 10 m² per habitatge.
- S'ha de cedir a l'administració el 5% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50%.
- No s'han d'efectuar reserves per a habitatges de protecció pública.
- S'ha de procurar establir sistemes de baix cost per prestar els serveis urbanístics bàsics.
- Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

Finalment, **aquest règim se singularitza en el cas d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent com a sòl urbanitzable** en funció de si disposen o no de projecte de distribució urbanística inscrit. Es limitaran, en el supòsit que en tinguin, la possibilitat de reduir l'àmbit de la urbanització o de reduir les reserves de sistemes.

12. El règim transitori del planejament

SISTEMES URBANÍSTICS:

ACTUAL REGULACIÓ

- Generals
- Locals

PROPOSTA AVANTPROJECTE

- Territorials
- Locals
 - Plurimunicipals
 - Municipals
 - De barri

Un dels factors claus per garantir l'èxit de l'Avantprojecte és el desplegament dels seus nous instruments de planejament, que comporten al seu temps el desenvolupament de la nova classificació de sòl. Analitzem com es produeix l'adaptació del planejament pel que fa al planejament territorial i local.

12.1 L'adaptació del planejament territorial al nou marc legal

Destaca, en relació a l'adaptació a la nova Llei del planejament territorial (disposició transitòria primera), el fet que **els plans territorials, les directrius i els catàlegs de paisatge aprovats definitivament d'acord amb la normativa anterior al nou text legal passen a tenir la naturalesa d'estratègies territorials** en el moment d'entrada en vigor de l'Avantprojecte.

El fet que les determinacions dels plans territorials i els instruments de paisatge ja estiguin articulats actualment en normes i directrius facilitarà aquesta adaptació automàtica.

En canvi, **els plans directors urbanístics aprovats definitivament d'acord amb la normativa anterior a l'Avantprojecte** —i que en el nou text són assimilables a diferents figures en funció dels seus objectius— **es regeixen per l'anterior normativa** llevat que amb motiu de la seva modificació o revisió s'adaptin a les determinacions de la nova Llei.

12.2 L'adaptació del planejament local al nou marc legal

En relació a l'adaptació del planejament urbanístic general municipal

l'Avantprojecte distingeix entre l'aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme —amb una vigència superior als 15 anys— i el planejament posterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

En relació al planejament anterior a la Llei 2/2002 l'Avantprojecte (disposició transitòria segona) regula que s'ha d'adaptar la nova llei en el termini màxim de quatre anys des de la seva entrada en vigor. La revisió s'ha de dur a terme mitjançant l'elaboració i aprovació d'un pla d'estructura urbana o d'unes normes de planejament urbanístic de conformitat amb el nou text.

Es concreta que l'incompliment de l'anterior termini comportarà la impossibilitat del municipi de tramitar l'aprovació o modificació de cap instrument de planejament urbanístic fins a l'adaptació de l'esmentat planejament general.

En canvi, en relació al planejament urbanístic general posterior a la Llei 2/2002 (disposició transitòria tercera), es disposa que s'ha d'adaptar a l'Avantprojecte quan es revisi. La revisió s'ha de dur a terme mitjançant l'elaboració i aprovació d'un pla d'estructura urbana o d'unes normes de planejament urbanístic de conformitat amb la nova Llei.

Ara bé, amb un límit, atès que els municipis amb aquest tipus de planejament urbanístic general disposen d'un termini màxim de sis anys des de l'entrada en vigor de la nova Llei, o superior si així ho preveu el mateix planejament, per a executar un sector de sòl urbanitzable delimitat. El transcurs de l'esmentat termini, sense que s'hagi inscrit el projecte de distribució urbanística en el Registre de la Propietat, comporta que la classificació dels terrenys esdevingui automàti-

cament com a sòl urbanitzable no delimitat.

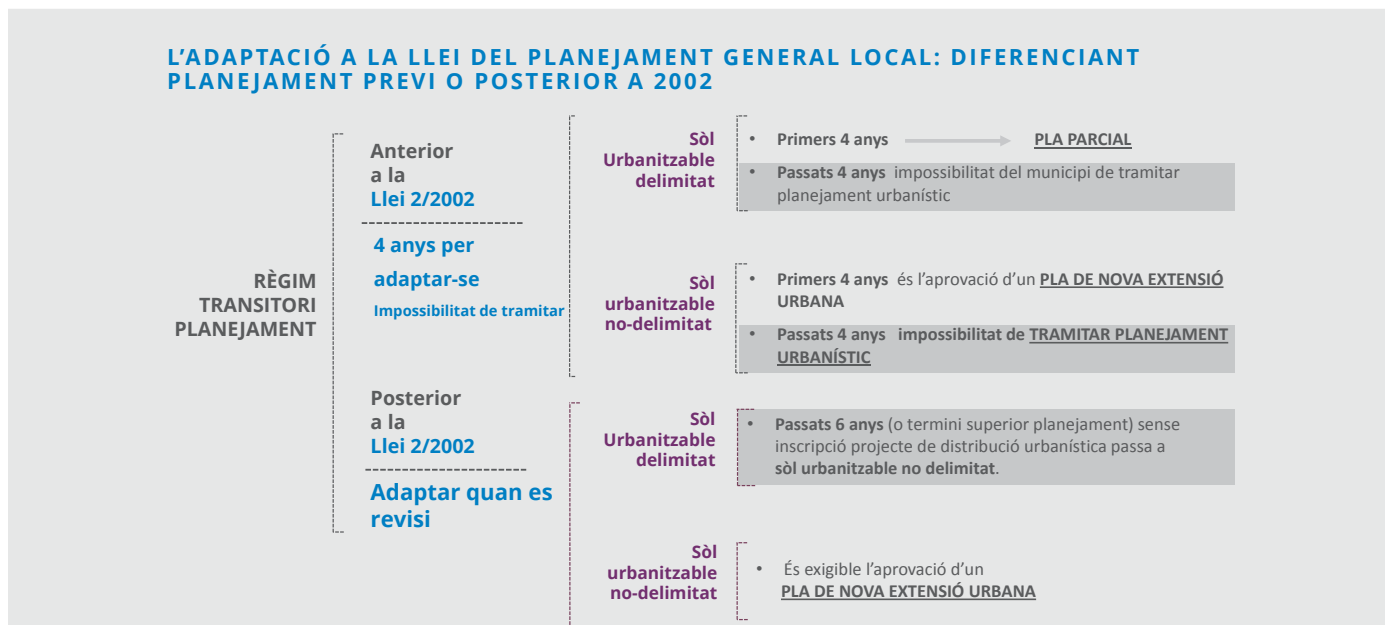
Mentre no es produeixi l'adaptació, i sens perjudici dels efectes descrits, l'Avantprojecte (disposició transitòria quarta) preveu que el planejament general no-adaptat es continuï desenvolupant mitjançant el planejament derivat regulat pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb algunes particularitats.

En relació amb els usos i obres en sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat en municipis sense planejament general adaptat, mentre no s'hi programi una actuació, se subjecten al règim que l'Avantprojecte defineix pels espais oberts excepte pel que fa a la reconstrucció d'edificacions en no-urbanitzable incloses en un catàleg que es regiran per l'anterior legislació.

Singularitats del planejament derivat que desenvolupi planejament general no-adaptat

- És exigible l'aprovació d'un pla de nova extensió urbana de conformitat amb aquesta Llei per a delimitar un sector en sòl urbanitzable no-delimitat, a desenvolupar posteriorment mitjançant un pla parcial urbanístic.
- Els plans especials urbanístics autònoms relatius a sistemes urbanístics municipals o plurimunicipals i les seves modificacions se subjecten a les disposicions formals i substantives d'aquesta Llei relatives als plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals.
- Els plans parcials urbanístics, els plans de millora urbana, els plans especials urbanístics, excepte els referits a la lletra b, i les seves modificacions se subjecten a les disposicions de la legislació urbanística anterior pel que fa al règim de competències de les administracions per aprovar-los i al seu règim substantiu i, pel que fa als tràmits procedimentals, a les disposicions d'aquesta Llei relatives als plans urbanístics d'actuació local. Tanmateix, se subjecten al règim substantiu d'aquesta Llei quan derivin d'una modificació del planejament urbanístic general municipal que, d'acord amb la disposició transitòria cinquena, se subjecti a aquest règim. En tot cas, els plans derivats esmentats i les seves modificacions se subjecten jeràrquicament a les determinacions del planejament urbanístic general que desenvolupin.

Tot plegat, d'acord amb aquest esquema:



Les imatges d'aquest document són d'elaboració pròpia del Departament de Territori i Sostenibilitat, cedides per JonetLlopPastor Arquitectes, Brugarol Grup i de drets lliures de DepositPhotos.

