

AVANTPROJECTE DE LLEI DE TERRITORI

Índex

Preàmbul

Títol preliminar. Objecte, principis i directrius

Article 1 . Objecte de la Llei

Capítol 1. Principis de l'ordenació del territori

Secció 1. Principis generals

Article 2. Utilització sostenible del territori i el medi ambient

Article 3. Funció social de la propietat

Article 4. Participació de la comunitat en les plusvàlues

Article 5. Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

Article 6. Equitat territorial

Article 7. Relacions entre instruments d'ordenació del territori

Article 8. Causes de nul·litat

Article 9. Regles d'interpretació dels plans

Article 10. Acció pública

Secció 2. Publicitat, dret d'accés a la informació pública i transparència

Article 11. Principi de publicitat

Article 12. Dret d'accés a la informació pública

Article 13. Principi de transparència

Article 14. Registre Urbanístic de Catalunya

Article 15. Mapa Urbanístic de Catalunya

Article 16. Informació sobre els valors en venda i de lloguer, el cost de les obres d'urbanització i les dinàmiques territorials

Secció 3. Govern obert

Article 17. Principi de govern obert

Article 18. Foment de la participació ciutadana

Article 19. Processos de participació ciutadana

Article 20. Consultes populars

Secció 4. Bon govern

Article 21. Principi de bon govern

Article 22 . Funcions públiques en matèria d'ordenació del territori

Article 23. Incompatibilitats, deure d'abstenció i conflicte d'interessos

Article 24. Identificació dels professionals

Secció 5. Governança

Article 25. Principi de governança

Article 26. Convenis urbanístics

Article 27. Observatori del paisatge

Article 28. Cartes del paisatge

Capítol 2. Directrius per a la planificació

Article 29. Directrius generals per a la planificació

Article 30. Directrius generals per a la planificació en matèria de paisatge

Article 31. Directrius per a la planificació dels espais oberts

Article 32. Directrius per a la planificació dels assentaments urbans

Títol 1. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1 Disposicions generals

Article 33. Contingut del dret de propietat del sòl

Article 34. Classificació i qualificació

Article 35. Espais oberts

Article 36. Assentaments urbans

Article 37. Assentaments urbans reglats

Article 38. Assentaments urbans discrecionals

Capítol 2. Aprofitament públic del sòl

Article 39. Sistemes urbanístics

Article 40. Sistemes afectes al domini públic natural

Article 41. Reserves per a sistemes

Article 42. Compatibilitat dels sistemes amb l'aprofitament privat segregat

Article 43. Reserves provisionals per a sistemes de comunicacions en espais oberts

Article 44. Ocupació temporal dels sistemes per a altres usos

Capítol 3. Aprofitament privat del sòl

Article 45. Criteris per a la divisió de terrenys

Secció 1. Espais oberts

Subsecció primera. Disposicions generals

Article 46. Drets de les persones propietàries

Article 47. Deures de les persones propietàries

Article 48. Ús de les edificacions implantades legalment

Article 49. Activitats rústiques

Article 50. Habitatges familiars

Subsecció segona. Actuacions específiques

Article 51. Veïnats rurals tradicionals

Article 52. Usos i obres en els veïnats rurals tradicionals

Article 53. Edificacions rurals de recuperació incentivada

Article 54. Usos admesos en les edificacions rurals de recuperació incentivada

Article 55. Obres admeses en les edificacions rurals de recuperació incentivada

Article 56. Divisió horitzontal de les edificacions rurals de recuperació incentivada

Article 57. Altres actuacions específiques

Article 58. Prestació patrimonial

Secció 2. Assentaments urbans

Subsecció primera. Aprofitament urbanístic

Article 59. Contingut

Article 60. Dotacions privades

Article 61. Solar

Article 62. Dret i deure d'edificar

Article 63. Dret i deure de participació en les actuacions urbanístiques

Subsecció segona. Actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

Article 64. Definició

Article 65. Obligacions dels propietaris

Subsecció tercera. Actuacions d'urbanització

Article 66. Definició

Article 67. Deures de les persones propietàries afectades

Article 68. Despeses d'urbanització

Article 69. Actuacions de reforma urbana

Article 70. Actuacions de nova extensió urbana

Article 71. Actuacions de compleció urbana

Article 72. Reserves de sòl destinat a sistemes urbanístics

Article 73. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

Article 74. Reserves de sòl destinat a habitatges de protecció pública

Subsecció quarta. Actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional

Article 75. Actuacions compensatòries

Article 76. Actuacions de reequilibri dotacional

Article 77. Increments singulars de l'aprofitament urbanístic

Article 78. Deures de les persones propietàries en les actuacions de reequilibri dotacional

Secció 3. Usos i obres afectats o disconformes

Subsecció primera. Usos i obres implantats legalment

Article 79. Usos disconformes

Article 80. Edificacions afectades o disconformes

Article 81. Usos i obres provisionals

Article 82. Entitat de les obres provisionals

Article 83. Fora d'ordenació

Article 84. Volum disconforme

Subsecció segona. Obres implantades il·legalment

Article 85. Fora d'ordenació assimilada

Article 86. Volum disconforme per assimilació

Títol 2. Planificació del territori

Capítol 1. Plans d'ordenació del territori

Secció 1. Disposicions generals

Article 87. Tipus de plans

Article 88. Planejament estructural i derivat

Article 89. Relacions entre els plans

Article 90. Ordenances municipals

Secció 2. Planejament territorial

Subsecció primera. Planejament estructural

Article 91. Estratègies territorials

Article 92. Àmbit territorial i material de les estratègies territorials

Article 93. Determinacions i recomanacions de les estratègies territorials

Subsecció segona. Planejament derivat

Article 94. Plans directors d'actuació territorial

Secció 3. Planejament local

Subsecció primera. Planejament estructural

Article 95. Plans d'estructura urbana

Article 96. Determinacions dels plans d'estructura urbana

Article 97. Assentaments urbans de nova extensió

Article 98. Àrees urbanes susceptibles de reforma

Article 99. Normes de planejament urbanístic

Subsecció segona. Planejament derivat

Article 100. Plans de nova extensió urbana

Article 101. Plans urbanístics d'actuació local

Article 102. Objecte

Article 103. Plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals

Capítol 2. Documents dels plans

Article 104. Disposició general

Article 105. Memòria general i social

Article 106. Document ambiental

Article 107. Normes

Article 108. Plànols

Article 109. Agenda econòmica

Article 110. Catàlegs

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

Article 111. Òrgans competents

Article 112. Acord o resolució d'iniciació del procediment

Article 113. Aprovació de les estratègies territorials

Article 114. Aprovació dels plans directors d'actuació territorial i de les normes de planejament urbanístic

Article 115. Aprovació dels plans d'estructura urbana, dels plans de nova extensió urbana i dels plans urbanístics d'actuació local

Article 116. Aprovació dels plans d'estructura urbana, dels plans de nova extensió urbana i dels plans urbanístics d'actuació local que afectin més d'un terme municipal

Article 117. Aprovació dels plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals

Capítol 4. Procediment d'aprovació dels plans

Secció 1. Disposicions generals

Article 118. Procediment específic

Article 119. Iniciativa pública i privada

Article 120. Resolució de discrepàncies sobre l'avaluació ambiental estratègica

Secció 2. Procediment d'iniciativa pública

Article 121. Iniciació del procediment

Article 122. Suspensió potestativa de l'execució de plans

Article 123. Concertació

Article 124. Informes

Article 125. Sol·licitud d'iniciació de l'avaluació ambiental estratègica

Article 126. Elaboració i aprovació de la proposta inicial de pla

Article 127. Informació pública i consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades

Article 128. Informe de l'òrgan territorial i declaració ambiental estratègica

Article 129. Termini perquè l'administració local aprovi definitivament un pla o per a presentar la proposta de pla aprovada provisionalment

Article 130. Termini per a aprovar definitivament un pla tramitat per una altra Administració

Article 131. Procediment especial per a l'aprovació urgent de normes de planejament urbanístic de caràcter provisional

Secció 3 Procediment d'iniciativa privada

Article 132. Iniciació del procediment

Article 133. Tràmits

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

Article 134. Publicitat

Article 135. Entrada en vigor

Article 136. Vigència

Article 137. Caràcter públic dels plans

Article 138. Actualització de la memòria social i de l'agenda econòmica dels plans d'estructura urbana

Article 139. Modificació dels plans

Article 140. Modificació dels sistemes urbanístics

Article 141. Textos refosos i consolidats

Article 142. Revisió dels plans

Article 143. Indemnització per alteració del planejament

Títol 3. Gestió urbanística dels plans

Article 144. Objecte

Capítol 1. Execució aïllada dels sistemes urbanístics

Article 145. Supòsits

Article 146. Administració actuant

Article 147. Obtenció dels terrenys

Article 148. Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques

Capítol 2. Execució de les actuacions urbanístiques

Secció 1. Disposicions generals

Article 149. Procés d'execució de les actuacions urbanístiques

Article 150. Promotora

Article 151. Administració actuant

Article 152. Entitats urbanístiques col.laboradores

Article 153. Gestora urbanística

Article 154. Financera

Article 155. Projectista

Article 156. Constructora

Article 157. Direcció facultativa

Article 158. Polígon d'actuació urbanística

Article 159. Instruments de gestió urbanística

Secció 2. Gestió de promoció pública i privada

Subsecció primera. Promoció pública

Article 160. Iniciativa

Article 161. Disposició dels terrenys

Subsecció segona. Promoció privada

Article 162. Iniciativa

Article 163. Persones propietàries no participants

Article 164. Disposició dels terrenys

Article 165. Contractació d'agents

Secció 3. Entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció primera. Disposicions generals

Article 166. Composició, funcions i funcionament

Article 167. Acords

Subsecció segona. Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució obligatòria

Article 168. Actuacions urbanístiques de promoció privada

Article 169. Constitució

Subsecció tercera. Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució voluntària

Article 170. Actuacions urbanístiques de promoció pública

Article 171. Conservació de les obres d'urbanització

Secció 4. Procés d'urbanització

Article 172. Definició

Article 173. Projecte d'urbanització

Article 174. Execució per fases

Article 175. Garantia relativa a l'execució de les obres projectades

Article 176. Inici i desenvolupament de les obres

Article 177. Recepció preliminar i definitiva de les obres

Article 178. Responsabilitats

Secció 5. Procés de distribució urbanística

Article 179. Definició

Article 180. Participants en el procés de distribució urbanística

Article 181. Formació de les parcel·les resultants

Article 182. Adjudicatàries

Article 183. Criteris per a l'adjudicació de les parcel·les resultants

Article 184. Repartiment de les despeses urbanístiques

Article 185. Projecte de distribució urbanística

Article 186. Efectes de l'aprovació dels projectes de distribució urbanística

Secció 6. Redistribució forçosa de parcel·les

Article 187. Definició

Article 188. Projecte de redistribució forçosa

Article 189. Efectes de l'aprovació dels projectes de redistribució forçosa

Capítol 3. Expropiació forçosa per raons urbanístiques i ocupació directa

Article 190. Supòsits legitimadors de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques

Article 191. Administració expropiant i persones beneficiàries

Article 192. Declaracions d'utilitat pública o interès social i de necessitat d'ocupar els béns i adquirir els drets

Article 193. Procediment d'expropiació

Article 194. Procediment de taxació conjunta

Article 195. Alliberament de l'expropiació forçosa

Article 196. Expropiació a sol·licitud d'una persona interessada

Article 197. Advertiment previ i sol·licitud de l'expropiació

Article 198. Admissió a tràmit, determinació del preu just i pagament

Article 199. Suspensió dels procediments d'expropiació a sol·licitud de persona interessada

Article 200. Ocupació directa

Títol 4. Política pública de sòl

Article 201. Objecte de la política pública de sòl

Capítol 1. Patrimoni públic de sòl

Article 202. Concepte i administracions competents

Article 203. Béns i drets

Article 204. Règim jurídic

Article 205. Finalitats

Article 206. Principis

Article 207. Àrees destinades al patrimoni públic de sòl

Article 208. Inventari patrimonial

Article 209. Aprofitament, utilització i explotació

Article 210. Manteniment de la titularitat pública dels terrenys patrimonials

Article 211. Alienació

Article 212. Dret de superfície

Article 213. Vinculació de la transmissió

Article 214. Incompliment de les obligacions derivades de la transmissió

Capítol 2. Retenció del sòl i estat ruïnós dels immobles

Article 215. Retenció de sòl

Article 216. Declaració de la situació de retenció de sòl

Article 217. Ruïna econòmica i urbanística dels immobles

Article 218. Declaració d'estat ruïnós dels immobles

Títol 5. Protecció de la legalitat urbanística

Article 219. Definició

Capítol 1. Llicència i comunicació urbanístiques

Secció 1. Disposicions generals

Article 220. Conceptes

Article 221. Actes subjectes a llicència urbanística

Article 222. Actes subjectes a comunicació urbanística

Article 223. Actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència o comunicació urbanístiques

Article 224. Règim jurídic de les llicències i les comunicacions

Article 225. Terminis per a l'execució d'obres

Article 226. Caducitat de les llicències i les comunicacions

Secció 2. Autorització prèvia en els espais oberts

Article 227. Projecte d'actuació específica

Article 228. Informe d'idoneïtat previ a la presentació d'un projecte

Article 229. Documentació i tràmits per a aprovar un projecte

Article 230. Aprovació i vigència d'un projecte

Capítol 2. Inspecció urbanística

Article 231. Competència

Article 232. Facultats

Article 233. Col·laboració de les administracions amb la inspecció urbanística

Article 234. Valor probatori de les actes i els informes d'inspecció

Capítol 3. Agència de Protecció del Territori

Article 235. Creació i naturalesa jurídica

Article 236. Funció

Article 237. Organització

Article 238. Personal

Article 239. Recursos econòmics

Capítol 4. Ordres urbanístiques

Article 240. Definició

Secció 1. Obligació de conservar i millorar

Article 241. Competència

Article 242. Obres de conservació i millora i estat ruïnós dels immobles

Article 243. Actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents

Secció 2. Obligacions d'executar les obres d'urbanització, d'edificació i de rehabilitació edificatòria

Article 244. Competència

Article 245. Contingut

Secció 3. Obligació de restaurar

Article 246. Restauració per actes il·lícits

Article 247. Prescripció de l'acció administrativa de restauració

Article 248. Persones obligades

Article 249. Competència

Article 250. Revisió dels títols administratius habilitadors nuls o anul·lables

Article 251. Suspensió d'actes en curs d'execució no emparats en títol administratiu o comunicació urbanístics

Article 252. Requeriment de legalització i altres

Article 253. Resolució

Secció 4. Executivitat i execució forçosa

Article 254. Executivitat

Article 255. Execució forçosa

Article 256. Multa coercitiva

Article 257. Expropiació, venda i substitució forçoses

Capítol 5. Règim sancionador

Article 258. Infraccions urbanístiques

Article 259. Infraccions urbanístiques molt greus

Article 260. Infraccions urbanístiques greus

Article 261. Infraccions urbanístiques lleus

Article 262. Prescripció de les infraccions

Article 263. Concurrència d'infraccions

Article 264. Persones responsables

Article 265. Circumstàncies que modulen la responsabilitat

Article 266. Sancions

Article 267. Reducció de les multes

Article 268. Increment de les multes per benefici econòmic superior

Article 269. Prescripció de les sancions

Article 270. Competències

Disposicions addicionals

Primera. Situacions bàsiques de sòl

Segona. Càmpings en zones de risc d'inundabilitat

Tercera. Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

Quarta. Registre Urbanístic de Catalunya

Cinquena. Mapa Urbanístic de Catalunya

Sisena. Planejament d'ordenació del territori i legislació sectorial

Setena. Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial

Vuitena. Incorporació de la perspectiva de gènere

Novena. Règims especials de competències

Disposicions transitòries

Primera. Plans territorials, plans directores urbanístics i instruments en matèria de paisatge

Segona. Adaptació a aquesta Llei del planejament urbanístic general municipal anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

Tercera. Adaptació a aquesta Llei del planejament urbanístic general municipal posterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

Quarta. Planejament urbanístic general no adaptat i planejament derivat

Cinquena. Modificacions del planejament urbanístic no adaptat

Sisena. Gestió urbanística del planejament no adaptat

Setena. Patrimoni públic de sòl

Vuitena. Procediments en tràmit

Novena. Plans d'ordenació urbanística municipal aprovats definitivament pendents d'elaborar text refós

Desena. Protecció de la legalitat urbanística vulnerada

Onzena. Disposicions aplicables fins al desplegament reglamentari d'aquesta llei

Dotzena. Règim transitori fins a la constitució de la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

Tretzena. Edificacions implantades legalment en els espais oberts

Catorzena. Repartiment dels ingressos en una àrea d'activitat econòmica intermunicipal

Disposició derogatòria

Disposicions finals

Primera. Modificació de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

Segona. Modificació de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya

Tercera. Modificació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català

Quarta. Modificació de la Llei 18/2008, del 23 de desembre, de garantia i qualitat del subministrament elèctric

Cinquena. Autoritzacions al conseller o consellera per a dictar ordres

Sisena. Entrada en vigor

Avantprojecte de Llei de territori

Preàmbul

I

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

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

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

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

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

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

Amb aquest enfocament legal, cenyit a l'establiment dels pilars bàsics del nou model,

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

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

II

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

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

Amb tot, és nou el principi denominat d'equitat territorial que, en relació amb la directriu de concentrar les àrees urbanes especialitzades d'activitat econòmica en sectors d'interès intermunicipal, institueix una fórmula de governança territorial que determina la participació dels municipis de l'entorn d'influència en la gestió urbanística d'aquestes àrees i en els ingressos de dret públic que s'hi generin.

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

El principi de govern obert té també la seva expressió en la nova llei per a incidir en la necessitat de fomentar la participació ciutadana en els processos de formació dels instruments urbanístics, mitjançant la inclusió de mecanismes de participació que afavoreixin l'intercanvi d'arguments entre la ciutadania, així com per a regular les particularitats de la participació ciutadana en aquests processos.

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

del territori.

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

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

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

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

III

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

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

Es regulen dues classes de sòl, la d'espais oberts i la d'assentaments urbans. La primera és hereva en part del sòl no urbanitzable i la segona del sòl urbà. L'equivalent

al sòl urbanitzable desapareix com a classe diferenciada per a remarcar el caràcter contingent que hauria d'haver tingut respecte del sòl urbà.

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

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

Els assentaments urbans de nova extensió, que en principi es podrien considerar equivalents al sòl urbanitzable delimitat, tenen diferències notables respecte d'aquesta classe de sòl. A diferència de la legislació anterior i com a manifestació de la directriu de prioritzar el reciclatge de les ciutats enfront de les noves extensions urbanes, s'estableixen condicions que restringeixen la potestat per a fer-ne ús, tant d'ordre temporal i d'ubicació com de 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. Simultàniament, també s'estableixen les condicions que imposen el canvi *ope legis* de la classificació dels terrenys afectats a la categoria d'espais oberts comuns, amb el missatge clar que els assentaments urbans de nova extensió és una categoria de sòl transitòria, habilitada per a satisfer concretes necessitats de la població en un horitzó temporal no superior a sis anys i, per tant, que ha d'esdevenir un assentament urbà reglat sense dilacions. Si això no succeeix el sòl ha de retornar a la situació d'origen de forma automàtica segons les circumstàncies.

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

com els terrenys afectats per la regularització puntual de la franja perimetral d'un nucli de població.

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

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

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

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

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

La subsecció segona, relativa a les actuacions específiques, regula àmpliament aquesta utilitat que no és pròpiament rústica, però que pot ser d'interès públic o social, pot contribuir a l'ordenació i el desenvolupament rurals o hagi d'emplaçar-se en el medi rural. Com a actuació específica, es reconeix l'existència i es regulen per primera

vegada els veïnats rurals tradicionals. Són nuclis de població identificats pel planejament territorial, que no disposen dels serveis urbanístics propis dels assentaments urbans i que, per a conservar la seva entitat, tampoc no n'han de disposar. Un altre tipus d'actuació específica que es regula és la que afecta les edificacions rurals denominades de recuperació incentivada que, respecte dels antecedents d'edificacions rurals catalogades de la legislació anterior, introdueix la possibilitat de destinar-les, mitjançant un tràmit qualificat, a altres usos dels legalment regulats, sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

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

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

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

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

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

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

En relació amb les cessions de sòl amb aprofitament, en el cas de les actuacions de reforma urbana, es dona flexibilitat al planejament urbanístic per a determinar-les dintre d'uns marges establerts segons el tipus d'actuació, amb la voluntat de no condicionar cegament des de la llei el necessari reciclatge urbà. Pel que fa a les actuacions d'urbanització amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció

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

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

IV

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

La nova tipologia de plans, respecte de l'anterior, està orientada a dotar de major flexibilitat tant el planejament territorial com el local. A la legislació anterior es regulaven tres tipus de plans territorials. En el moment present, però, en què tot el territori està ordenat a escala de planejament territorial parcial i es compta amb experiència respecte a les anteriors figures d'ordenació territorial, es considera convenient refundre en una de sola les seves potencialitats estructurals del territori sota la denominació d'estratègies territorials. La Llei no condiciona els àmbits espacial i material d'aquesta figura, poden abastar tot el territori o una part, i referir-se a una o diverses matèries. Això no obstant, la Llei obliga que es disposi d'estratègies territorials perquè tot el territori mantingui una base de planificació territorial que estableixi els criteris generals de desenvolupament dels assentaments urbans, de preservació dels espais oberts i d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics. També és obligada l'aprovació d'estratègies territorials per delimitar les unitats de paisatge i per establir les normes d'aplicació als espais oberts

tenint en compte les característiques homogènies de cada unitat de paisatge. D'altra banda, aquesta nova figura de les estratègies territorials també assumeix funcions que, en part, complien els plans directors urbanístics; aquelles que tenen una marcada component estratègica i estructuradora del territori. La Llei identifica i defineix els tipus de determinacions que poden establir les estratègies territorials, són les normes i les directrius en forma articulada, i les recomanacions.

Pel que fa a les altres funcions dels plans directors urbanístics, directament orientades a l'execució de les actuacions que regulen, les assumeixen els plans directors d'actuació territorial, figura de planejament territorial derivat que serveix per a desenvolupar les actuacions d'interès territorial previstes en les estratègies territorials o per a complementar-les en relació amb infraestructures relatives als sistemes urbanístics territorials que no hi siguin previstes.

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

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

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

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

Els plans urbanístics d'actuació local assumeixen les funcions que amb anterioritat complien els plans parcials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans especials urbanístics. Es tracta de l'instrument d'ordenació que estableix la nova Llei

per desenvolupar en detall l'estructura urbana municipal en relació amb un o diversos objectius, per a tot el terme municipal o per a una part. Mitjançant els plans urbanístics d'actuació local s'estableix l'ordenació detallada de les diverses actuacions urbanístiques per a la seva execució immediata.

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

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

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

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

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

Amb caràcter general, la vigència dels plans és indefinida mentre no se'n suspenguin els efectes, es modifiquin o es deroguin. Tanmateix els plans de nova extensió urbana i els plans urbanístics d'actuació local que ordenin aquestes actuacions perden la seva vigència pel transcurs dels terminis establerts per a executar l'actuació sense que s'hagi inscrit el projecte de distribució urbanística en el Registre de la Propietat.

La estabilitat més gran que la Llei persegueix en els plans d'estructura urbana porta aparellada l'obligació d'actualitzar-ne la memòria social i l'agenda econòmica cada sis anys. Mitjançant l'actualització de l'agenda econòmica es pot modificar la iniciativa pública o privada de les actuacions de nova extensió urbana o prorrogar els terminis per executar el pla local corresponent, sense superar el termini de dotze anys des de

l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana. L'actualització dels esmentats documents és requisit necessari per a elaborar i aprovar un pla de nova extensió urbana.

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

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

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

V

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

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

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

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

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

Pel que fa al dret de participació dels propietaris en les actuacions urbanístiques, es parteix del criteri general de voluntarietat en l'exercici del dret, llevat que es tracti

d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà en les que se'n pot exigir la participació.

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

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

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

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

El procés de distribució urbanística fa referència a l'execució jurídica de les actuacions urbanístiques, les relatives a la nova divisió dels terrenys i a la compensació als propietaris afectats que es requereixin. En aquest sentit, el projecte de distribució urbanística és un instrument de gestió multifuncional, que tant pot servir per a efectuar operacions simples de divisió de finques o de repartiment de despeses econòmiques entre els propietaris afectats, com per operacions complexes de divisió de finques i de repartiment de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats.

La Llei regula l'anomenada redistribució forçosa de parcel·les, mecanisme mitjançant el qual es duen a terme les operacions jurídiques necessàries per a restituir una situació registral alterada, bé amb motiu de la inscripció d'un projecte de distribució urbanística en terrenys que per disposició de la llei o per modificació del planejament han passat a estar classificats com a espais oberts, bé amb motiu d'una segregació de finques constitutiva d'una parcel·lació urbanística il·legal, respecte a la qual s'hagi incomplet un ordre urbanística de restauració.

L'expropiació forçosa i l'ocupació directa, tot i que són instruments jurídics útils per a la gestió de les actuacions urbanístiques, es regulen a banda de la resta d'instruments per tal com no són coincidents pel que fa a les administracions competents, no totes les administracions actuants són titulars de la potestat expropiatòria, ni tampoc ho són pel que fa a l'àmbit material d'aplicació, ja que la seva utilitat no és exclusiva de les

actuacions urbanístiques. Pel que fa a l'expropiació forçosa denominada anteriorment *per ministeri de la llei*, s'ha optat per adequar aquesta figura al dret administratiu modern, que en matèria d'inici dels procediments només preveu l'inici d'ofici i a sol·licitud de persona interessada. L'institut expropiatori es configura legalment a partir de l'inici del procediment d'ofici per resolució de l'Administració competent, amb l'única excepció de la referida expropiació per ministeri de la llei, que no era una altra cosa que l'excepció legal d'inici del procediment expropiatori a sol·licitud de la persona interessada, ja que l'inici depenia de l'advertiment previ i posterior presentació del full d'apreuament de la interessada. En aquest sentit, es regula el supòsit excepcional i s'adequa a les normes aplicables als procediments administratius que s'inicien d'aquesta forma.

VI

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

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

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

VII

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

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

Pel que fa als espais oberts, s'introdueix una regulació nova dels projectes d'actuació específica, que han de ser aprovats abans de sol·licitar una llicència o una comunicació urbanística. Amb caràcter previ a presentar aquests projectes per a la seva aprovació, la persona interessada ha de consultar l'òrgan territorial competent

sobre la idoneïtat dels terrenys per a implantar l'activitat de què es tracti, llevat que aquesta idoneïtat estigui determinada específicament pel planejament d'ordenació del territori.

Una de les novetats destacables de la Llei 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. En matèria d'ordenació del territori, en virtut de la nova llei, correspon a la Generalitat 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. En virtut del nou règim competencial, l'Administració comarcal passa a ser competent per a 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; i l'Administració municipal en la resta de municipis.

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 en situació de fora d'ordenació assimilada situades en aquests espais en el cas que s'hi duguin a terme obres il·legalment.

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

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

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

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

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

Títol preliminar

Objecte, principis i directrius

Article 1

Objecte de la Llei

1. L'objecte d'aquesta Llei és l'ordenació del territori de Catalunya, entesa com el conjunt de polítiques públiques que permeten establir un model d'utilització del sòl sostenible, eficient i competitiu, que tingui en compte la diversitat territorial.

2. L'ordenació del territori comprèn el règim urbanístic d'utilització del sòl, la planificació del territori, la gestió urbanística dels plans, la política pública de sòl i la protecció de la legalitat en aquesta matèria.

Capítol 1

Principis de l'ordenació del territori

Secció 1

Principis generals

Article 2

Utilització sostenible del territori i el medi ambient

1. El territori s'ha d'utilitzar de conformitat amb l'interès general i el principi de desenvolupament sostenible i sense comprometre el principi de resiliència.

2. En matèria d'ordenació territorial, el desenvolupament sostenible suposa la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats d'ocupació de sòl amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

3. El desenvolupament sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat i no reproduïble, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que prioritzin la rehabilitació i la renovació urbanes, evitin la dispersió en el territori dels assentaments urbans, afavoreixin la cohesió social, atenguin la preservació i la millora de les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

4. El respecte al principi de resiliència comporta la planificació i l'impuls d'actuacions que millorin la capacitat dels espais oberts i de les ciutats de superar les crisis prèvia identificació i anàlisi de la seva vulnerabilitat front a aquestes

Article 3

Funció social de la propietat

1. D'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, el règim urbanístic del qual és estatutari i resulta de la seva vinculació a

les determinacions dels plans d'ordenació del territori que, de conformitat amb aquesta Llei, ordenen en cada moment el seu ús i aprofitament i els deures inherents a aquests.

2. La determinació de l'ús i l'aprofitament del sòl no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, llevat dels supòsits que estableix la legislació aplicable en la matèria i aquesta Llei. El reconeixement per un pla d'ordenació del territori d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de vinculació o limitació singular.

Article 4

Participació de la comunitat en les plusvàlues

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

Article 5

Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues

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

Article 6

Equitat territorial

Els municipis vinculats per un pla d'ordenació del territori a una àrea urbana especialitzada d'activitat econòmica d'interès intermunicipal han de participar en la gestió urbanística d'aquesta 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, tot i que l'actuació només es desenvolupi en un o en alguns d'aquests municipis.

Article 7

Relacions entre instruments d'ordenació del territori

1. El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els plans d'ordenació del territori en els termes que regula aquesta Llei.

2. Els instruments que estableix aquesta Llei per a la gestió dels plans d'ordenació del territori no poden vulnerar les determinacions d'aquests.

Article 8

Causas de nul·litat

Són nul·les de ple dret:

a) Les reserves de dispensació contingudes en els plans d'ordenació del territori i en les ordenances sobre ús del sòl i edificació. S'entén per reserva de dispensació l'excepció arbitrària de la norma general a un supòsit concret subsumible en ella o l'habilitació normativa perquè l'Administració dispensi l'aplicació de la norma en casos particulars.

b) Les dispenses que concedeixin les administracions públiques respecte de l'aplicació dels plans d'ordenació del territori o de les ordenances sobre ús del sòl i edificació.

c) Els títols administratius de naturalesa urbanística que vulnerin les determinacions d'aquesta Llei, dels plans d'ordenació del territori o de les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació amb relació als terrenys compresos en els espais oberts i en els terrenys destinats als sistemes urbanístics d'espais lliures i de comunicacions.

Article 9

Regles d'interpretació dels plans

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

Article 10

Acció pública

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

2. L'acció pública no empara l'abús de dret o el seu exercici antisocial.

Secció 2

Publicitat, dret d'accés a la informació pública i transparència

Article 11

Principi de publicitat

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.

Article 12

Dret d'accés a la informació pública

Les persones tenen dret d'accés a la informació elaborada per les administracions competents en matèria d'ordenació del territori i a la que aquestes tenen en el seu poder com a conseqüència de la seva activitat o de l'exercici de les seves funcions d'acord amb la legislació reguladora d'aquest dret. Pel que fa als instruments a què fa referència l'article 11, la ciutadania té dret a consultar, a ser informada i a obtenir còpies de tots els documents que els conformen, tant durant les diverses fases de tramitació com després que hagin estat aprovats.

Article 13

Principi de transparència

1. Les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori han de fer pública la informació relativa als instruments de planificació del territori, de gestió urbanística i de política de sòl, per tal que la ciutadania pugui conèixer l'actuació pública en aquesta matèria i exercir-ne el control. La identitat de les persones privades que intervenen en aquests procediments també ha de formar part d'aquesta informació.

2. El sistema d'informació integrada de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, sota la dependència del departament competent en la matèria, és constituït pel Registre Urbanístic de Catalunya i el Mapa urbanístic de Catalunya, i aquells altres instruments que es puguin determinar reglamentàriament. Els instruments del sistema d'informació integrada de Catalunya han d'estar interconnectats amb el Portal de la Transparència i les seues electròniques o llocs web corresponents

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

Article 14

Registre Urbanístic de Catalunya

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

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

2. És requisit d'eficàcia dels instruments de gestió dels plans i dels convenis urbanístics la inscripció en el Registre Urbanístic de Catalunya.

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

Article 15

Mapa urbanístic de Catalunya

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

Article 16

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

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

2. El Departament competent en matèria de territori, a partir de les dades del Registre Urbanístic de Catalunya, ha d'elaborar i posar a disposició de les administracions i de la ciutadania en general estudis sobre les dinàmiques territorials que valorin el nivell d'implementació dels objectius en matèria d'ordenació del territori i en mesurin el seu impacte. L'anàlisi territorial que resulti d'aquests estudis s'ha de tenir en compte en la redacció i aprovació dels plans d'ordenació del territori.

Secció 3

Govern obert

Article 17

Principi de govern obert

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

Article 18

Foment de la participació ciutadana

Les administracions urbanístiques han de fomentar la participació ciutadana en els processos de formació dels plans d'ordenació del territori i dels seus instruments de gestió mitjançant la inclusió de mecanismes de participació que afavoreixin l'intercanvi d'arguments entre la ciutadania.

Article 19

Processos de participació ciutadana

1. Per facilitar l'expressió de les necessitats, demandes i inquietuds de la ciutadania, la reflexió col·lectiva i la implicació de la societat en l'elaboració dels plans d'ordenació del territori d'iniciativa pública, l'Administració competent pot promoure un procés de participació ciutadana de conformitat amb la legislació que regula les formes de participació ciutadana institucionalitzada.

2. És obligatòria la convocatòria d'un procés de participació ciutadana en els supòsits següents:

a) En el cas de les estratègies territorials, dels plans directors d'actuació territorial, dels plans d'estructura urbana i dels plans de nova extensió urbana.

b) Quan ho demani la iniciativa ciutadana amb els suports mínims que estableix la legislació que regula les formes de participació ciutadana institucionalitzada.

3. Els processos de participació ciutadana s'han de dur a terme en qualsevol moment anterior a la informació pública obligatòria i es poden convocar, fins i tot abans de la resolució d'iniciació del procediment per a l'aprovació del pla.

Article 20

Consultes populars

1. Les administracions competents han de valorar la possibilitat de convocar per iniciativa pròpia consultes populars no referendàries durant la tramitació dels plans d'ordenació del territori d'iniciativa pública quan aquests tinguin per objecte elements estructurals d'especial incidència sobre els interessos de la ciutadania i siguin motiu d'una important i àmplia controvèrsia social.

2. Les consultes populars no referendàries en matèria de planificació del territori es regeixen per la legislació aplicable en matèria de participació ciutadana, només poden versar sobre aquells aspectes discrecionals del pla propis de la competència de l'administració que les convoca i s'han de procurar dur a terme en les fases inicials de tramitació del pla i, en tot cas, en una fase procedimental anterior a l'aprovació provisional.

Secció 4

Bon govern

Article 21

Principi de bon govern

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

Article 22

Funcions públiques en matèria d'ordenació del territori

1. Les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori han de ser exercides per part de les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques d'acord amb els principis ètics i de bones pràctiques propis del bon govern.

2. En el cas dels municipis que no disposin de prou personal al seu servei, les funcions públiques en matèria d'ordenació del territori han de ser exercides pel personal al servei de l'Administració comarcal.

Article 23

Incompatibilitats, deure d'abstenció i conflicte d'interessos

1. Les autoritats i el personal al servei de les administracions públiques que exerceixen funcions en matèria d'ordenació del territori resten subjectes en la seva actuació al règim d'incompatibilitats, al deure d'abstenció i a la prevenció de conflicte d'interessos que regula la legislació que els hi resulta aplicable.

2. Les administracions públiques no poden subscriure contractes de serveis amb professionals per a dur a terme tasques que comportin l'exercici d'una funció pública en matèria d'ordenació del territori. Els contractes de serveis que subscriuguin per dur a terme tasques d'assessorament o de redacció de plans d'ordenació del territori i d'instruments de gestió urbanística, que no comportin l'exercici d'una funció pública,

han d'incloure en el plec de clàusules administratives els principis ètics i les regles de conducta a què se subjecta la prestació dels professionals per a garantir la confidencialitat, la rectitud i la independència en la seva actuació i per a prevenir el conflicte d'interessos.

3. En el cas de contractes de serveis per a redactar plans d'ordenació del territori i instruments de gestió urbanística, el plec de clàusules administratives ha d'establir l'obligació del contractista de no intervenir en projectes urbanístics d'iniciativa particular dins l'àmbit del pla o de l'actuació urbanística, durant l'execució del contracte de serveis i fins els dos anys posteriors a la seva finalització. Correlativament a aquesta obligació, el plec de clàusules administratives ha d'establir la penalitat que correspongui en cas d'incompliment, sense perjudici del règim disciplinari aplicable per vulneració de les normes deontològiques del col·legi professional a què pertanyi.

4. És exigible als membres dels òrgans territorials de caràcter col·legiat el deure d'abstenció en les votacions en les circumstàncies que regula la legislació sobre el règim jurídic del sector públic respecte de les autoritats i el personal al seu servei i la prevenció de conflicte d'interessos d'acord amb el que regula la legislació aplicable respecte dels alts càrrecs de la Generalitat.

Article 24

Identificació dels professionals

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

Secció 5

Governança

Article 25

Principi de governança

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.

Article 26

Convenis urbanístics

1. Són convenis urbanístics els acords i els pactes que les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori adopten entre si, amb d'altres administracions públiques o amb els particulars amb la finalitat de facilitar la formulació d'un pla d'ordenació del territori o la seva execució.

2. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat. En cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planificació del territori, que no poden ésser objecte de transacció, ni poden comportar més obligacions o majors càrregues per a les persones propietàries afectades per una actuació urbanística que les establertes legalment.

3. Els convenis urbanístics s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública. Un cop aprovats i formalitzats, s'han d'inscriure al Registre Urbanístic de Catalunya com a requisit per a la seva eficàcia i, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de transparència, s'han de trametre al Registre de convenis de cooperació i col·laboració de la Generalitat integrat en el Portal de la Transparència.

4. Quan els convenis urbanístics es refereixin a instruments de planejament del territori o de gestió han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió.

Article 27

Observatori del Paisatge

1. L'Observatori del Paisatge és una entitat de suport i col·laboració amb l'Administració de la Generalitat en totes les qüestions relacionades amb l'elaboració, l'aplicació i la gestió de les polítiques de paisatge.

2. L'Observatori del Paisatge adopta la forma de personificació jurídica que s'adequa més a les seves funcions, d'acord amb el que en cada cas disposi la normativa reguladora aplicable a la figura jurídica que correspongui. La seva composició ha de comprendre una àmplia representació dels diversos agents que actuen sobre el territori i el paisatge o que hi estan relacionats. En concret, hi han d'estar representats els departaments de la Generalitat concernits, els ens locals i els sectors socials, professionals i econòmics.

3. L'Observatori del Paisatge compleix les funcions que li atribueix aquesta llei i les funcions relatives a la prestació d'assessorament científicotècnic que li assignin les disposicions que es dictin per a desplegar aquesta llei i les normes constitutives del mateix Observatori.

4. L'Observatori del Paisatge pot participar en les xarxes dels observatoris europeus del paisatge i en les iniciatives i els projectes de recerca i de difusió de coneixements i metodologies que s'adoptin en l'àmbit de la Unió Europea.

Article 28

Cartes del paisatge

Les Cartes del paisatge són els instruments específics de concertació que adopten les administracions públiques competents en matèria d'ordenació del territori entre si, amb altres administracions públiques, o amb subjectes de dret privat amb la finalitat de definir, d'acord amb les estratègies territorials, els objectius de qualitat paisatgística d'un determinat territori i programar les actuacions necessàries per a la seva consecució.

Capítol 2

Directrius per a la planificació

Article 29

Directrius generals per a la planificació

1. La planificació del territori és constituïda pels plans que regula aquesta llei sota la denominació comuna de plans d'ordenació del territori. Amb relació a aquests plans

les administracions competents han d'observar les directrius de caràcter general següents:

- a) Integrar els aspectes ambientals en la presa de decisions.
- b) Evitar la dispersió en el territori dels assentaments urbans i moderar el consum de sòl.
- c) Afavorir la cohesió i el benestar socials que permetin assolir un nivell adequat d'accés als serveis i de qualitat de vida de les persones.
- d) Preservar el patrimoni cultural.
- e) Prevenir els riscos naturals i tecnològics que puguin afectar la seguretat i la salut de les persones.
- f) Projectar i distribuir els sistemes urbanístics del territori perquè funcionin amb la major eficàcia possible sense comprometre la sostenibilitat financera dels subjectes, públics o privats, que n'hagin de finançar la implantació o el manteniment.
- g) Facilitar la implantació d'infraestructures relatives a les tecnologies de la informació i de la comunicació perquè els assentaments urbans siguin més sostenibles i la prestació dels serveis públics més eficient.
- h) Garantir una mobilitat sostenible.

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

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

Article 30

Directrius generals per a la planificació en matèria de paisatge

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

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

Article 31

Directrius per a la planificació dels espais oberts

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

- a) Preservar els valors naturals, rurals i paisatgístics.
- b) Preservar i promoure els terrenys més fèrtils per a la producció d'aliments.
- c) Tenir en compte els serveis ecosistèmics a l'hora de qualificar el sòl.

- d) Afavorir la diversitat del territori i mantenir la referència de la seva matriu biofísica
- e) Interdir les determinacions constitutives de prohibicions generals d'activitats que s'hagin d'emplaçar en els espais oberts, llevat que concorrin circumstàncies específiques que les justifiquin.

Article 32

Directrius per a la planificació dels assentaments urbans

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

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

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

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

Títol 1

Règim urbanístic del sòl

Capítol 1

Disposicions generals

Article 33

Contingut del dret de propietat del sòl

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

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

a) Conservar-los en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent.

b) Realitzar les millores addicionals d'interès general que prevegi el planejament d'ordenació del territori per motius turístics, culturals o de qualitat i sostenibilitat del medi urbà. Les millores d'interès general esmentades que superin el deure legal de conservació són a càrrec de l'Administració pública que les exigeixi.

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

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

Article 34

Classificació i qualificació

La classificació i la qualificació són tècniques a disposició del planejament d'ordenació del territori tramitat d'acord amb aquesta Llei. Mitjançant la classificació es divideix el territori en espais oberts i assentaments urbans segons les categories diferents que estableix aquesta Llei. Per mitjà de la qualificació s'assignen els usos a què es destinen els terrenys i l'aprofitament que els correspon.

Article 35

Espais oberts

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

a) Conservar la diversitat física 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 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.

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

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

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

1r. La legislació de protecció o policia del domini públic, d'espais naturals o del patrimoni cultural.

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

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

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

Article 36

Assentaments urbans

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

Article 37

Assentaments urbans reglats

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

a) Disposen dels serveis urbanístics bàsics i adequats per a l'ús a què els destina el planejament, o en poden disposar sense més obres que les de mera connexió a les xarxes dels serveis públics en funcionament, llevat que hagin assolit els serveis esmentats en contra de les determinacions del planejament. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició d'assentament urbà.

b) Han assolit el grau d'urbanització que determina el planejament.

2. Són serveis urbanístics bàsics:

a) La xarxa viària de comunicació urbana íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants, que disposi d'enllumenat públic.

b) La xarxa d'abastament d'aigua.

c) Les instal·lacions de sanejament i de subministrament d'energia elèctrica.

Article 38

Assentaments urbans discrecionals

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

2. El planejament d'ordenació del territori pot classificar com assentaments urbans de compleció els terrenys compresos en l'àmbit d'una actuació urbanística que delimiti per a completar el teixit urbà existent, sempre que concorri algun dels supòsits següents:

a) Que estigui consolidat per l'edificació en la proporció mínima de dues terceres parts de la seva superfície edificable.

b) Que constitueixi una petita extensió del teixit urbà:

1r Per a atendre les necessitats de creixement internes dels nuclis de població, definits per l'estratègia territorial, que per la seva petita dimensió no tenen capacitat per a estructurar extensions urbanes, i dels municipis que comptin amb normes de planejament urbanístic com a instrument d'ordenació.

2n Per regularitzar puntualment, en qualsevol municipi, la franja perimetral del nucli de població.

Capítol 2

Aprofitament públic del sòl

Article 39

Sistemes urbanístics

1. Són sistemes urbanístics 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, d'espais lliures i d'equipament comunitari. Per l'àmbit d'interès respectiu, els sistemes es diferencien entre territorials i locals, i aquests darrers entre plurimunicipals, municipals i de barri segons el nivell del servei que prestin.

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

3. El sistema d'espais lliures comprèn els espais de titularitat pública destinats a l'esbarjo, el lleure, 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.

4. El sistema d'equipament comunitari comprèn:

a) Els centres de titularitat pública destinats a prestar serveis d'interès públic o social

b) Els habitatges dotacionals de titularitat pública destinats a satisfer les necessitats d'habitatge temporal requerides per les persones que precisen assistència pública, que estan afectades per una actuació urbanística o que volen emancipar-se.

c) Les xarxes de:

1r. Subministrament d'aigua, d'energia elèctrica i de gas.

2n. Sanejament i gestió de residus.

3r. Enllumenat públic.

4r. Telecomunicacions.

Article 40

Sistemes afectes al domini públic natural

Són afectes al domini públic natural, els sistemes següents:

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

b) Hidràulic, referit als terrenys del domini públic que, d'acord amb la legislació en matèria d'aigües, integren la llera dels rius, rieres, llacs i llacunes.

Article 41

Reserves per a sistemes

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

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

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

4. En els terrenys que el planejament destina a l'ús privat, es poden implantar les infraestructures d'equipament comunitari que siguin conformes amb el seu règim d'usos, sense necessitat de modificar-lo per a establir la reserva per al sistema corresponent.

Article 42

Compatibilitat dels sistemes amb l'aprofitament privat segregat

La qualificació urbanística relativa als sistemes urbanístics ha de comprendre íntegrament el vol i el subsòl dels terrenys afectats. Tanmateix, el planejament d'ordenació del territori pot afectar parcialment a sistemes urbanístics el sòl, el vol o el subsòl dels terrenys d'aprofitament privat per a la implantació de noves infraestructures d'ús públic segons s'hagin d'integrar en els sistemes següents:

a) D'espais lliures o d'equipament comunitari, sempre que no siguin exigibles en compliment dels estàndards de reserva mínima establerts per aquesta Llei o pel pla de rang normatiu superior llevat que es tracti d'un supòsit fonamentat en l'apartat 3, lletra b, de l'article 76 relatiu a les actuacions de reequilibri dotacional.

b) De comunicacions, per a implantar una nova via urbana accessòria o d'una via urbana per a vianants que permeti l'accés a una infraestructura d'ús públic qualificada com a sistema urbanístic.

Article 43

Reserves provisionals per a sistemes de comunicacions en espais oberts

1. El planejament d'ordenació del territori pot establir en els espais oberts reserves provisionals de sòl per a facilitar l'ordenació detallada i la implantació futura de sistemes de comunicacions o de les seves ampliacions. Aquestes reserves esdevenen permanents quan s'ordenen en detall els sistemes en la part corresponent als terrenys que siguin afectats. La part de la reserva provisional no afectada per l'ordenació detallada del sistema esdevé sense efecte.

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

Article 44

Ocupació temporal dels sistemes per a altres usos

Els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes es poden ocupar temporalment per a altres usos públics o privats mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils per a desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. En el cas de sistemes en servei, quan l'ocupació temporal hagi de ser prolongada en el temps per raó de la prestació de serveis públics, només es pot admetre per un període inferior a 4 anys i sempre que es mantingui essencialment la funcionalitat del conjunt del sistema.

Capítol 3

Aprofitament privat del sòl

Article 45

Criteris per a la divisió de terrenys

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

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

a) Quan la finca matriu formi part d'un assentament de nova extensió urbana, mentre no s'hagi aprovat inicialment l'instrument de gestió corresponent, per constituir finques ajustades al que estableix l'apartat 1.

b) Quan la finca matriu estigui afectada íntegrament per una actuació urbanística integrada, per a constituir noves finques de conformitat amb les determinacions del pla d'ordenació del territori corresponent.

c) Quan la finca matriu tingui íntegrament la condició de solar, per a constituir nous solars.

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

4. Es considera il·legal tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o la implantació d'usos que no estiguin permesos en espais oberts.

Secció 1

Espais oberts

Subsecció primera

Disposicions generals

Article 46

Drets de les persones propietàries

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

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

3. L'autorització dels usos i les obres en els espais oberts resten subjectes a:

- a) La preservació dels terrenys dels processos de desenvolupament urbà.
- b) La compatibilitat de les actuacions amb els valors i les finalitats específics que el planejament protegeixi o persegueixi.
- c) La permeabilitat i l'estabilitat del sòl.
- d) La correcta integració ambiental i paisatgística.
- 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.

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

Article 47

Deures de les persones propietàries

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

- a) Les actuacions necessàries per a conservar els terrenys i la seva massa vegetal en les condicions legalment exigibles.
- b) Les infraestructures necessàries per a disposar dels serveis que requereixi l'ús a què es destinin. 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.

2. En relació amb les actuacions específiques, les persones propietàries de terrenys en els espais oberts, a més dels deures a què fa referència l'apartat 1, estan obligats a:

a) Costejar i, si escau, executar, les mesures correctores necessàries per a evitar la pertorbació del funcionament normal de les explotacions rústiques implantades en l'entorn immediat.

b) Satisfer si s'escau la prestació patrimonial que regula l'article 58.

Article 48

Ús de les edificacions implantades legalment

Les edificacions implantades legalment en els espais oberts, a més de poder mantenir l'ús que en va permetre la construcció, es poden reutilitzar per a destinar-les a un altre ús admès, amb subjecció al règim de drets i deures que estableix aquesta secció.

Article 49

Activitats rústiques

Són activitats rústiques les tasques agrícoles, ramaderes, forestals o qualsevol altra vinculada a la utilització racional dels recursos naturals. S'hi consideren incloses les tasques següents:

a) L'emmagatzematge i la conservació dels productes destinats a la 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 ser les relacionades amb la trituració, la classificació, la barreja i l'ensacat del material i el picat de pedra.

d) El turisme rural en la modalitat destinada a complementar les rendes que es produeixen en una explotació rústica.

Article 50

Habitatges familiars

1. En els espais oberts, només és admissible l'ús d'habitatge familiar de nova implantació com a habitatge rústic o, de conformitat amb el pla d'ordenació del territori corresponent, en els veïnats rurals tradicionals.

2. Són habitatges rústics els habitatges familiars i els destinats a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin associats directament i justificadament a una explotació rústica

3. Les edificacions implantades i destinades legalment a l'ús d'habitatge familiar en els espais oberts es poden reutilitzar per a destinar-les a l'activitat de turisme rural o d'habitatge d'ús turístic.

Subsecció segona

Actuacions específiques

Article 51

Veïnats rurals tradicionals

1. Els veïnats rurals tradicionals 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.

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

Article 52

Usos i obres en els veïnats rurals tradicionals

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

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

a) Les edificacions existents es poden ampliar moderadament i rehabilitar per a destinar-les als usos admesos.

b) Si no s'alteren les característiques originals de les edificacions del veïnat, se'n pot admetre la divisió horitzontal.

c) Només es poden admetre les edificacions de nova planta per a substituir les edificacions existents i, excepcionalment, per a ocupar els espais buits accessibles des de la via pública que trenquin l'harmonia del conjunt.

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

Article 53

Edificacions rurals de recuperació incentivada

1. Són de recuperació incentivada 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.

2. En absència de catàleg d'edificacions rurals, són de recuperació incentivada les edificacions rurals a què fa referència l'apartat 1 a les quals se'ls reconeix els valors específics esmentats o la necessitat de corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu mitjançant un projecte d'actuació específica.

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

Article 54

Usos admesos en les edificacions rurals de recuperació incentivada

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

- a) D'habitatge familiar, quan es tracti de masies o cases rurals, o bé altre tipus d'edificacions quan justificadament ho permeti la corresponent estratègia territorial.
- b) Hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
- c) De turisme rural.
- d) Educatiu en el lleure.
- e) De producció artística o artesanal.
- f) De restauració.
- g) D'equipament comunitari.

2. Tanmateix el que estableix l'apartat 1, les edificacions rurals de recuperació incentivada es poden reutilitzar per destinar-les a 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.

3. 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

Obres admeses en les edificacions rurals de recuperació incentivada

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

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

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

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

Article 56

Divisió horitzontal de les edificacions rurals de recuperació incentivada

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

Article 57

Altres actuacions específiques

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

- a) L'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat, la transformació i la comercialització dels productes agrícoles, ramaders o forestals, així com dels productes destinats a les explotacions rústiques que els generen, quan aquestes activitats, 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 d'acampada i d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda.
- 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.

2. Les actuacions específiques a què fa referència l'apartat 1 poden tenir una durada determinada o indefinida.

3. Reglamentàriament es poden establir els requisits exigibles per a la implantació de les actuacions específiques.

Article 58

Prestació patrimonial

1. Les persones propietàries del sòl estan obligats a satisfer una prestació patrimonial compensatòria en els supòsits següents:

- a) Per destinar els terrenys a alguna de les actuacions específiques a què fa referència l'article 57.
- b) Per edificar nous volums separats d'una edificació rural de recuperació incentivada per destinar-los a l'ús de turisme rural o hotelier d'acord amb l'article 55.3.

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

3. La prestació patrimonial a què fa referència l'apartat 1 es merita amb l'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent.

4. La base per a calcular la prestació patrimonial és l'import total de la inversió a realitzar per a l'execució de les obres, construccions i instal·lacions i implantació de les activitats i els usos corresponents, exclosos béns mobles. L'import de la prestació patrimonial a satisfer és el 5 per 100 de la base.

5. Les actuacions específiques a què fa referència l'apartat 1, que proposin la reutilització d'edificacions existents en lloc d'edificació de nova planta estan exemptes de la prestació patrimonial que regula aquest article.

Secció 2

Assentaments urbans

Subsecció primera

Aprofitament urbanístic

Article 59

Contingut

1. L'aprofitament urbanístic dels terrenys destinats a l'ús privat 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.

2. L'assignació d'aprofitament al subsòl ha de ser explícita i resta condicionada, si s'escau, per la necessitat de prestar serveis urbanístics sota la rasant del sòl.

Article 60

Dotacions privades

1. Són dotacions privades els terrenys amb aprofitament urbanístic destinats a centres de titularitat particular que prestin serveis d'interès públic o social de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari o assistencial.

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

Article 61

Solar

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

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

Article 62

Dret i deure d'edificar

1. Les persones propietàries de terrenys destinats a l'ús privat en els assentaments urbans tenen dret a edificar-los de conformitat amb les determinacions del planejament d'ordenació del territori des que assoleixin la condició de solar, juntament amb el de

realitzar les obres de mera connexió a les xarxes dels serveis públics en funcionament, i tenen el deure de fer-ho en els terminis establerts pel planejament.

2. Tanmateix el que estableix l'apartat 1, les persones propietàries poden edificar els terrenys abans que assoleixin la condició de solar en els termes que s'estableixin per reglament sempre que, en acabar les obres d'edificació, resti assegurat que els terrenys tinguin la condició de solar.

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

Article 63

Dret i deure de participació en les actuacions urbanístiques

1. Són actuacions urbanístiques les de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, les d'urbanització, les compensatòries i les de reequilibri dotacional definides en aquesta secció.

2. Les persones propietàries dels terrenys inclosos en un àmbit d'actuació urbanística, sempre que no hagin de ser expropiats, tenen el dret de participar en el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'actuació, llevat que es tracti d'una actuació de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, en què les persones propietàries en tenen el deure.

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

Subsecció segona

Actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

Article 64

Definició

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

a) Quan l'edifici amenaci ruïna.

b) Quan la substitució de l'edifici comporti significativament la materialització d'un major aprofitament urbanístic respecte del que es pretengui enderrocar.

2. Les actuacions de rehabilitació edificatòria poden formar part d'una actuació de reforma urbana, de reequilibri dotacional o compensatòria. A banda d'aquestes

actuacions, les de rehabilitació edificatòria es poden dur a terme aïlladament o en àmbits d'actuació delimitats prèviament per a la seva execució conjunta.

3. L'autorització d'un projecte d'obres relatiu a una actuació de rehabilitació edificatòria en el medi urbà pot comportar l'autorització per a ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables per a instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones o per a reduir com a mínim el trenta per cent de la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici, sempre que:

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

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

Article 65

Obligacions de les persones propietàries

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

- a) Costejar les obres de rehabilitació fins a un import màxim igual al cinquanta per cent del cost de construcció de nova planta d'un immoble autoritzable de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals. Això, sense perjudici que les persones propietàries afectades puguin repercutir legalment o contractualment el cost suportat de les obres de rehabilitació als titulars del dret d'ús de l'edifici.
- b) Garantir el dret de real·lotjament i, si escau, de retorn de les famílies que hagin de ser desallotjades, ocupants legals dels habitatges que en constitueixen la residència habitual.
- c) Indemnitzar els titulars dels drets sobre les edificacions que s'hagin d'enderrocar, altres que les persones propietàries dels edificis que amenacin ruïna.

Subsecció tercera

Actuacions d'urbanització

Article 66

Definició

1. Són actuacions d'urbanització les que comporten l'execució sistemàtica de les operacions jurídiques i materials necessàries per a constituir noves parcel·les que, d'acord amb el planejament d'ordenació del territori, tinguin la condició de solars.

2. Les actuacions d'urbanització poden ser:

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

c) De compleció urbana, quan tinguin per objecte completar el teixit d'un assentament urbà.

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

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

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

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

Article 67

Deures de les persones propietàries afectades

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

a) Aportar els terrenys compresos en l'àmbit de l'actuació a la distribució urbanística.

b) Costejar les despeses d'urbanització de l'actuació.

c) Cedir a l'Administració competent el sòl destinat als sistemes urbanístics de titularitat pública inclosos en l'àmbit de l'actuació o que s'hi adscriuïn per a la seva obtenció.

d) Cedir a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres d'urbanització i les altres infraestructures a càrrec de l'actuació que hagin de formar part del domini públic o estiguin destinades a prestar serveis de titularitat pública.

e) Cedir a l'Administració competent, amb destinació al patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització, dins de l'àmbit de l'actuació, en el que es pugui materialitzar l'aprofitament urbanístic corresponent a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.

f) Garantir el dret de real·lotjament i, si escau, de retorn, de les famílies que hagin de ser desallotjades, ocupants legals dels habitatges que en constitueixen la residència habitual.

g) Edificar els solars en els terminis establerts pels plans d'ordenació del territori.

h) Executar en els terminis establerts pels plans d'ordenació del territori la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

Article 68

Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització a què fa referència l'article 67.b comprenen els conceptes següents:

a) Les obres d'urbanització previstes en l'àmbit de l'actuació.

b) Les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis.

c) Les obres d'ampliació i reforçament de les infraestructures generals de serveis existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, incloses les infraestructures de transport públic necessàries per a atendre la mobilitat generada per l'actuació. La participació en els

costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

d) Les indemnitzacions als titulars dels drets reals o personals sobre els terrenys les construccions, les edificacions, les instal·lacions, les plantacions i els sembrats que s'hagin d'enderrocar o no es puguin conservar.

e) Les indemnitzacions pel trasllat forçós d'activitats.

f) Les indemnitzacions a les persones propietàries de terrenys destinats a sistemes urbanístics adscrits a l'àmbit d'actuació.

g) L'elaboració i la tramitació dels plans d'ordenació del territori, llevat dels plans d'estructura urbana i les seves revisions, i dels instruments de gestió urbanística, incloses les despeses d'inscripció de les finques de resultat en el Registre de la Propietat.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

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

Article 69

Actuacions de reforma urbana

1. 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.

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

3. Les persones propietàries afectades per una actuació de reforma urbana han de cedir a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en el que es pugui materialitzar, d'acord amb el que estableixi el pla d'ordenació del territori corresponent:

a) Un màxim del cinc per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació situat en una àrea d'atenció especial. En els supòsits de reforma d'un àmbit fortament degradat, el pla d'ordenació del territori corresponent pot eximir del compliment d'aquest deure per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació

b) Entre el cinc i el quinze per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació situat en una àrea de transformació d'usos

c) Entre el quinze i el vint per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació situat en una àrea de nova centralitat

Article 70

Actuacions de nova extensió urbana

1. En les actuacions de nova extensió urbana, el planejament d'ordenació del territori ha de reservar el sòl que es precisi per a destinar-lo als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament comunitari de titularitat pública atenent les característiques de l'actuació i els estàndards de reserva mínima que s'estableixen per als supòsits següents:

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.

b) Quan l'ús és l'industrial, els necessaris per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic.

c) Quan l'ús és altre que el d'habitatge o l'industrial, vint metres quadrats de sòl per cada cent metres quadrats de sostre edificable, amb un mínim del quinze per cent de la superfície de l'àmbit de l'actuació.

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

3. Les persones propietàries afectades per una actuació de nova extensió urbana han de cedir a l'Administració competent 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.

Article 71

Actuacions de compleció urbana

1. En les actuacions de compleció 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.

2. Les persones propietàries afectades per una actuació de compleció urbana han de cedir a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en el que es pugui materialitzar el quinze per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació.

Article 72

Reserves de sòl destinat a sistemes urbanístics

1. En les actuacions d'urbanització, les reserves de sòl destinat a sistemes urbanístics 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. És procedent l'adscripció quan la reserva de sòl esmentada se situï en una classe distinta de sòl.

2. Les reserves destinades als sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari de titularitat pública situades en un àmbit discontinu o que hi siguin 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.

3. No obstant el que estableixen els apartats 1 i 2, 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, altres que 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.

Article 73

Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

1. Quan el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública o de naus industrials, es pot substituir per la cessió d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública

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

3. En les actuacions d'urbanització amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'Administració competent ha de recaure en part sobre sòls destinats a l'esmentada reserva, amb subjecció a les regles següents:

a) Quan el percentatge de reserva de l'àmbit és de fins el 30 per cent del sostre màxim edificable destinat a l'ús d'habitatge de nova implantació, s'ha de cedir el sòl corresponent a les dues terceres parts del percentatge.

b) Quan el percentatge de reserva de l'àmbit és superior al 30 per cent del sostre màxim edificable destinat a l'ús d'habitatge de nova implantació, s'ha de cedir el sòl corresponent al 20 per cent de l'esmentat sostre llevat que l'administració cessionària acordi amb la promotora de l'actuació que part de la cessió recaigui sobre el percentatge de reserva que excedeix del 30 per cent.

4. La part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que, en aplicació de l'apartat 3, recau sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts de la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits. La cessió de sòl d'aquesta part pot ser substituïda pel seu equivalent en sostre ja construït dels esmentats habitatges o en metàl·lic per tal de destinar-lo a la mateixa finalitat.

5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions d'urbanització a què fa referència l'apartat 3, s'ha d'aplicar com a valor de repercussió del sòl destinat a habitatge de protecció pública de lloguer, com a mínim el que resulti d'aplicar el coeficient que s'estableixi reglamentàriament sobre el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil de l'habitatge amb protecció oficial del règim corresponent.

Article 74

Reserves de sòl destinat a habitatges de protecció pública

1. Els plans d'ordenació del territori han de reservar sòl suficient destinat a habitatges de protecció pública per atendre la demanda estimada en la memòria social

corresponent i d'acord amb el que es determini en les estratègies territorials. En els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquesta reserva no pot ser inferior als percentatges sobre el sostre màxim edificable que destinin a l'ús d'habitatge de nova implantació següents:

- a) En les actuacions de nova extensió urbana, el trenta per cent.
- b) En les actuacions de reforma urbana el deu per cent, amb l'excepció de les àrees d'atenció especial que ha de ser del trenta per cent.
- c) En les actuacions de compleció urbana, el trenta per cent.

2. El planejament pot distribuir irregularment les reserves destinades a habitatges de protecció pública entre diversos àmbits d'actuació de nova extensió urbana o de compleció urbana, sempre que resti garantit el compliment íntegre de l'estàndard de reserva mínima dins de l'àmbit del pla i es respecti el principi de cohesió social.

3. Les reserves destinades a habitatges de protecció pública, amb les particularitats que estableix l'apartat 4, s'han de destinar a alguna de les tipologies següents:

- a) Les previstes en la legislació sobre habitatge.
- b) La de preu assequible que puguin establir els municipis mitjançant ordenança, que s'ha de subjectar al règim jurídic comú dels habitatges amb protecció pública i no pot superar el preu taxat que aquesta legislació determini.

4. Els terrenys provinents de la cessió de sòl amb aprofitament a què fa referència l'article 73.3 s'han de destinar obligatòriament a habitatges de lloguer, llevat de la part que sigui necessària per real·lotjar els afectats en règim de propietat. En els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, aquests habitatges de lloguer s'han de destinar a les tipologies amb protecció oficial de règim general o especial.

Subsecció quarta

Actuacions compensatòries i de reequilibri dotacional

Article 75

Actuacions compensatòries

1. En els assentaments urbans reglats no subjectes a una actuació de reforma urbana, les actuacions compensatòries tenen per objecte establir en un solar una ordenació singular, amb increment o no de l'aprofitament urbanístic, per compensar les restriccions singulars que el pla d'ordenació del territori estableix en el propi solar o en un altre.

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

3. Quan en una actuació compensatòria es prevegi un increment singular de l'aprofitament assignat que sigui significativament superior al que comportin les restriccions a compensar, l'excés s'ha de subjectar als requisits de les actuacions de reequilibri dotacional.

Article 76

Actuacions de reequilibri dotacional

1. En els assentaments urbans reglats no subjectes a una actuació de reforma urbana, les actuacions de reequilibri dotacional tenen per objecte obtenir majors reserves de sòl destinat a dotacions públiques en proporció amb l'increment singular de l'aprofitament urbanístic que el pla d'ordenació espacial assigni a una o diverses

parcel·les, llevat que aquest major aprofitament urbanístic es situï en una actuació compensatòria.

2. El pla que assigni el major aprofitament urbanístic a què fa referència l'apartat 1 ha d'incrementar proporcionalment les reserves de sòl destinat a dotacions públiques atenent que, quan l'actuació comporti un major nombre d'habitatges, aquest increment no pot ser inferior a vint metres quadrats de sòl destinat als sistemes d'espais lliures o d'equipament comunitari de titularitat pública per cada nou habitatge.

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

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

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

Article 77

Incrementos singulares de l'aprofitament urbanístic

1. A l'efecte del que estableixen els articles 75 i 76, es produeix un increment singular de l'aprofitament urbanístic quan el planejament d'ordenació del territori assigna a un terreny determinat un increment de l'aprofitament urbanístic respecte del que resultaria d'aplicar les determinacions ordinàries aplicables en la zona urbanística en què s'ubica.

2. Els increments singulares de l'aprofitament urbanístic que prevegin els plans d'ordenació del territori, llevat que ja hagin estat repartits equitativament entre les persones propietàries afectades per una actuació urbanística o ho hagin de ser en execució d'una actuació d'urbanització, han d'estar fonamentats en concretes raons urbanístiques, han de ser objecte de distribució en una actuació compensatòria o de reequilibri dotacional i no poden malmetre unes condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.

Article 78

Deures de les persones propietàries en les actuacions de reequilibri dotacional

1. En les actuacions de reequilibri dotacional, són inherents a l'exercici del dret de participació en el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats del planejament d'ordenació del territori els deures de les persones propietàries afectades a què fa referència l'article 67 que corresponguin.

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

Secció 3

Usos i obres afectats o disconformes

Subsecció primera

Usos i obres implantats legalment

Article 79

Usos disconformes

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, 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.

Article 80

Edificacions afectades o disconformes

1. Sobre les edificacions implantades legalment en terrenys afectats 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.

2. Les edificacions implantades legalment en terrenys afectats 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.

3. 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.

4. A l'efecte d'aquesta secció, s'entén per edificació qualsevol construcció, edifici o instal·lació.

Article 81

Usos i obres provisionals

1. Es poden destinar els terrenys a usos i obres de caràcter provisional, sempre que no siguin prohibits expressament per les lleis o pel planejament d'ordenació del territori o sectorial, en les circumstàncies següents:

a) Quan tinguin la condició de solar i no estiguin edificats, mentre no es declari la situació de retenció de sòl.

b) Quan estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbanística, mentre no s'iniciï el procediment d'execució de l'actuació o, si s'escau, no es declari la situació de retenció de sòl o s'iniciï el procediment per a l'ocupació directa dels terrenys afectats a sistemes urbanístics.

c) Quan estiguin afectats per una reserva provisional per a sistemes, mentre no esdevingui sense efecte la reserva.

2. Els usos provisionals han de cessar i les obres provisionals s'han de desmuntar o enderrocar a càrrec de les persones propietàries quan, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, ho acordi l'Administració actuant, sense que els afectats tinguin dret a percebre indemnització en cap cas.

3. Són admissibles com a usos provisionals els que es puguin implantar mitjançant obres provisionals en els supòsits següents:

- a) En els espais oberts i els assentaments urbans discrecionals els usos conformes amb la naturalesa rústica dels terrenys afectats i els relatius a actuacions específiques.
- b) En els assentaments urbans reglats els usos altres que el d'habitatge que es puguin desenvolupar en harmonia amb l'ús global de la zona urbanística homogènia en què estiguin inclosos o confrontin els terrenys afectats.
- c) En solars vacants d'edificació es poden ocupar temporalment en els termes que s'estableixin per reglament per a l'ús d'hort col·lectiu amb finalitat recreativa o assistencial, d'aparcament lliure de vehicles en superfície o d'altres usos que siguin d'interès per a la ciutadania.
- d) En qualsevol classe de sòl, els usos vinculats a activitats econòmiques implantades legalment.

Article 82

Entitat de les obres provisionals

1. Les obres provisionals a què fa referència l'article 81.3 han de ser les mínimes necessàries per a implantar l'ús provisional atenent les condicions exigides per les lleis perquè li serveixin de suport.

2. Per tal de no dificultar la restitució dels terrenys al seu estat original, les obres provisionals de nova planta han de ser fàcilment desmuntables i traslladables. En altre cas, les obres provisionals de nova planta i de reposició dels terrenys al seu estat original, així com les de condicionament de les edificacions implantades legalment per a destinar-les a un ús provisional se subjecten a les limitacions següents:

- a) No són admissibles les obres que requereixin un projecte tècnic de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.
- b) El cost econòmic de les obres ha de ser escàs o moderat.
- c) No són admissibles com a obres provisionals les previstes pel planejament d'ordenació del territori per a ésser executades en desenvolupament d'aquest.

Article 83

Fora d'ordenació

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

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

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

- a) No són admissibles les obres d'intervenció que requereixin un projecte de conformitat amb la legislació sobre ordenació de l'edificació o que en produeixin l'augment de volum o del sostre construït, llevat que siguin imprescindibles de conformitat amb la legislació en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

b) El cost econòmic de les obres no pot ser superior al cinquanta per cent del cost de construcció de nova planta d'una edificació de característiques similars a l'afectada, quan a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

Article 84

Volum disconforme

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

a) Conservar-les en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen.

b) Condicionar-les per a destinar-les a un ús conforme amb la qualificació urbanística dels terrenys.

c) Incrementar-ne el volum o el sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors.

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

Subsecció segona

Obres implantades il·legalment

Article 85

Fora d'ordenació assimilada

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

a) En qualsevol classe de sòl, quan els terrenys estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbanística o per a l'execució aïllada d'un sistema urbanístic.

b) En els espais oberts, quan siguin il·legalitzables o no es legalitzin.

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

a) El planejament d'ordenació del territori no impedeixi l'ús.

b) L'ús no pertorbi la funcionalitat urbanística del sòl en l'entorn d'influència.

c) Les edificacions no se situïn en zones de risc natural o tecnològic i disposin de les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen.

3. Sobre les edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada, no s'hi pot executar cap obra d'intervenció o d'augment de volum, llevat les petites obres de reparació necessàries per a conservar-les en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis per a destinar-les a l'ús tolerat o, en cas que es puguin legalitzar, les obres que permetin ajustar la construcció a la legalitat urbanística vigent.

Article 86

Volum disconforme per assimilació

1. Són en situació de volum disconforme per assimilació les edificacions implantades il·legalment en els assentaments urbans respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada i que, sense estar en situació de fora d'ordenació assimilada, no s'ajustin als paràmetres vigents reguladors de l'edificació.

2. Són aplicables a les edificacions en situació de volum disconforme per assimilació les determinacions que per al volum disconforme estableix l'article 84, amb la particularitat que no s'hi admeten les obres d'increment de volum i sostre construït.

Títol 2

Planificació del territori

Capítol 1

Plans d'ordenació del territori

Secció 1

Disposicions generals

Article 87

Tipus de plans

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

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

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

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

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

Article 88

Planejament estructural i derivat

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

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

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

- a) Els plans directors d'actuació territorial.
- b) Els plans de nova extensió urbana.
- c) Els plans urbanístics d'actuació local.
- d) Els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals.

Article 89

Relacions entre els plans

1. El planejament territorial vincula el planejament local.
2. El planejament estructural vincula el planejament derivat que el desenvolupa amb la particularitat que els plans urbanístics d'actuació local poden modificar les determinacions que inclogui el pla d'estructura urbana que no tinguin la condició de determinacions bàsiques.
3. El planejament derivat que complementi el planejament estructural pot modificar-ne les determinacions necessàries per a assolir la seva finalitat, en els termes que estableix aquest capítol per a cada tipus de pla.

Article 90

Ordenances municipals

Els municipis, d'acord amb la legislació sobre règim local, poden aprovar ordenances sobre ús del sòl i edificació que, sense entrar en contradicció ni alterar les determinacions dels plans d'ordenació del territori, regulin aspectes que les complementin.

Secció 2

Planejament territorial

Subsecció primera

Planejament estructural

Article 91

Estratègies territorials

1. Les estratègies territorials són l'instrument d'ordenació estructural de l'Administració de la Generalitat que serveix per a projectar, dirigir o coordinar les grans accions i les grans mesures que modelen l'ocupació del sòl de Catalunya, d'acord amb les quals s'han de distribuir la població i l'activitat econòmica per a fomentar el benestar social del país.
2. Tenen la naturalesa d'estratègies territorials els plans i els programes que, d'acord amb la legislació sectorial aplicable per a la seva tramitació i aprovació, formulin els departaments de la Generalitat en relació amb les matèries específiques de la seva competència quan, pels seus efectes jurídics previstos legalment, vinculin o condicionin les determinacions dels plans d'ordenació del territori.

Article 92

Àmbit territorial i material de les estratègies territorials

1. Les estratègies territorials es poden formular per a tot o per a una part del territori de Catalunya, en relació amb una o diverses matèries.
2. Tot el territori català ha de disposar d'estratègies territorials que estableixin:
 - a) Els criteris generals de desenvolupament dels assentaments urbans, de preservació dels espais oberts i d'implantació de les infraestructures relatives als sistemes urbanístics.
 - b) La delimitació de les unitats de paisatge, com a àmbits coherents estructuralment, funcionalment o visualment en qualsevol classe de sòl, i l'establiment del seu règim de protecció, gestió i ordenació.

- c) Les normes d'aplicació als espais oberts tenint en compte les característiques homogènies de cada unitat de paisatge.
- d) Els àmbits subjectes a l'elaboració de plans d'estructura urbana plurimunicipals i el termini màxim perquè les administracions locals afectades prenguin la iniciativa per a formular-los.
- e) Les reserves de sòl per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública.

3. Es poden aprovar estratègies territorials per a ordenar, entre altres:

- a) Els elements bàsics estructuradors d'un sistema plurimunicipal d'assentaments urbans.
- b) Les condicions per a programar les actuacions de nova extensió urbana.
- c) Les mesures de protecció dels sòls no transformats urbanísticament.
- d) Les reserves de sòl per a facilitar la implantació futura d'infraestructures relatives als sistemes urbanístics.
- e) Les actuacions d'interès territorial per la seva especial rellevància social o econòmica.
- f) Les infraestructures de transport i de distribució d'energia, d'aigua i d'informació.

Article 93

Determinacions i recomanacions de les estratègies territorials

1. Les determinacions de les estratègies territorials es poden articular en normes i en directrius. Les normes vinculen directament les administracions i la ciutadania sense necessitat d'adaptar prèviament el planejament d'ordenació local. Les directrius orienten les finalitats que les administracions han de perseguir.

2. Les estratègies territorials també poden establir recomanacions de les que només es poden apartar les administracions si justifiquen raonadament els motius per no seguir-les.

3. Les estratègies territorials poden preveure actuacions per a ésser desenvolupades mitjançant un pla director d'actuació territorial o, si així ho estableix expressament la pròpia estratègia, mitjançant un pla urbanístic d'actuació local.

Subsecció segona

Planejament derivat

Article 94

Plans directors d'actuació territorial

1. Els plans directors d'actuació territorial són l'instrument d'ordenació derivat de l'Administració de la Generalitat que, en relació amb l'ordenació en detall de les actuacions d'interès territorial, serveix per a:

- a) Desenvolupar les que siguin previstes en una estratègia territorial, amb subjecció a les seves determinacions.
- b) Complementar les estratègies territorials, quan s'hagin d'implantar infraestructures relatives als sistemes urbanístics territorials que no hi siguin previstes. En aquests supòsits, els plans directors d'actuació territorial poden modificar les determinacions de les estratègies que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifiqui, sempre que les noves determinacions no siguin contradictòries amb els objectius de les estratègies afectades.

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

3. Aquest article no és aplicable en el cas d'actuacions d'interès territorial relatives a la implantació d'infraestructures per a l'execució de les quals la legislació sectorial corresponent regula instruments específics, vinculants per al planejament d'ordenació del territori.

Secció 3

Planejament local

Subsecció primera

Planejament estructural

Article 95

Plans d'estructura urbana

1. El plans d'estructura urbana 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 municipi o d'una pluralitat de municipis veïns.

2. Tots els municipis han de disposar del pla d'estructura urbana corresponent o de les normes de planejament urbanístic que, d'acord amb l'article 99, el supleixin. Els plans d'estructura urbana plurimunicipal es poden formular per la voluntat dels municipis veïns o, obligatòriament, quan ho determini una estratègia territorial

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

Article 96

Determinacions dels plans d'estructura urbana

1. Són determinacions bàsiques dels plans d'estructura urbana les relatives a:

- 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.

2. Els plans d'estructura urbana que compreguin un sol municipi, a més de les determinacions bàsiques a què fa referència l'apartat 1, han de contenir l'ordenació en detall dels terrenys classificats com a assentament urbà reglat, que no estiguin subjectes a una actuació de reforma urbana, i com a assentament urbà discrecional de compleció.

3. L'ordenació detallada a què fa referència l'apartat 2, així com la resta de determinacions pròpies dels plans urbanístics d'actuació local que en el seu cas incloguin els plans d'estructura urbana, han d'estar clarament diferenciades de les determinacions bàsiques i són modificables mitjançant la tramitació i aprovació d'un pla urbanístic d'actuació local.

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

Article 97

Assentaments urbans de nova extensió

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

a) Per a cobrir les necessitats previstes en l'horitzó temporal màxim de 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.

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

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

b) L'ús i el tipus edificatori del sòl d'aprofitament privat que caracteritzi el sector.

c) Els criteris per a determinar la intensitat d'ús i per a establir els sistemes urbanístics de barri que corresponen al sector.

d) El desenvolupament dels sistemes urbanístics territorials 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.

3. El transcurs del termini màxim per a finalitzar l'execució d'una actuació urbanística de nova extensió urbana, 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. L'Administració actuant ha de comunicar aquesta circumstància al Registre Urbanístic de Catalunya perquè consti per a coneixement general.

Article 98

Àrees urbanes susceptibles de reforma

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

Article 99

Normes de planejament urbanístic

1. Les normes de planejament urbanístic són l'instrument d'ordenació que serveix per a suplir el pla d'estructura urbana, en tot o en part, en algun dels supòsits següents:

a) Amb caràcter urgent i provisional, per causa de pèrdua de vigència o per causa d'insuficiència o disfunció greu de les seves determinacions o de part d'elles.

b) Amb caràcter permanent:

1r. En els municipis de fins a mil habitants que no hagin d'estar ordenats per un pla d'estructura urbana plurimunicipal per disposició d'una estratègia territorial i optin per revisar el planejament d'ordenació estructural municipal mitjançant aquest instrument.

2n. 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.

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

a) Les exigides pels plans territorials que les vinculi i pels interessos territorials que s'identifiquin durant la formulació.

b) Les determinacions bàsiques dels plans d'estructura urbana.

c) L'ordenació en detall dels terrenys classificats com a assentament urbà reglat, que no estiguin subjectes a una actuació de reforma urbana, i com a assentament urbà discrecional de compleció.

3. En l'àmbit d'aplicació de les normes de planejament urbanístic, no es poden classificar terrenys com a assentaments urbans de nova extensió urbana.

4. Les determinacions de les normes de planejament urbanístic a què fa referència l'apartat 2 vinculen els plans urbanístics d'actuació local.

Subsecció segona

Planejament derivat

Article 100

Plans de nova extensió urbana

1. Els plans de nova extensió urbana són l'instrument d'ordenació derivat que complementa el pla d'estructura urbana corresponent mitjançant la classificació com a assentament urbà dels terrenys que el pla d'estructura urbana classifiqui com a espais oberts comuns, 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.

2. És aplicable als plans de nova extensió urbana el que estableix l'article 97 respecte dels assentaments urbans de nova extensió en els plans d'estructura urbana. Per a

avaluar les necessitats que pretenguin cobrir, s'han de tenir en compte també les actuacions de nova extensió urbana ja programades.

3. En l'àmbit d'aplicació de les normes de planejament urbanístic, no es poden tramitar i aprovar plans de nova extensió urbana.

Article 101

Plans urbanístics d'actuació local

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

2. Els plans urbanístics d'actuació local se subjecten al principi de no regressió del sistema urbanístic d'espais lliures i d'equipament comunitari en els termes que estableix l'article 140 per a les modificacions dels plans.

Article 102

Objecte

1. En qualsevol classe de sòl, els plans urbanístics d'actuació local poden tenir per objecte entre altres:

- a) Desenvolupar i protegir els sistemes urbanístics territorials i els municipals o plurimunicipals previstos en el planejament estructural local.
- b) Protegir els béns del patrimoni cultural immobiliari.
- c) La regulació genèrica o singularitzada d'usos.

2. En els espais oberts, els plans urbanístics d'actuació local poden tenir per objecte la identificació i regulació de les edificacions rurals de recuperació incentivada i l'ordenació detallada dels veïnats rurals tradicionals delimitats per les estratègies territorials.

3. En els assentaments urbans no subjectes a una actuació urbanística, els plans urbanístics d'actuació local poden tenir per objecte:

- 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.

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

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

- e) Compensatòries
- f) De reequilibri dotacional.

Article 103

Plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals

1. Els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals 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 siguin previstes o ampliar les ja previstes.

2. Els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals 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.

Capítol 2

Documents dels plans

Article 104

Disposició general

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

Article 105

Memòria general i social

1. La memòria general és el document dels plans d'ordenació del territori que analitza les característiques del medi físic i humà i el planejament d'ordenació del territori precedent que condiciona l'ordenació en l'àmbit territorial del pla; defineix els objectius i els criteris de l'ordenació del territori en coherència amb la memòria social; descriu l'ordenació que estableix i en justifica la conveniència i l'oportunitat en relació amb els interessos públics que ha de perseguir.

2. La memòria social és el document dels plans que, en relació amb el sòl destinat efectivament als usos corresponents, 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.

Article 106

Document ambiental

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.

Article 107

Normes

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

Article 108

Plànols

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

2. Els plànols d'ordenació són el document dels plans que conté la representació cartogràfica a escala adequada dels usos a què s'ha de destinar el sòl, com a instrument de suport de les normes del pla.

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

Article 109

Agenda econòmica

1. L'agenda econòmica és el document dels plans d'ordenació del territori que, conseqüent amb la memòria social, 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 de:

a) L'execució aïllada dels sistemes urbanístics programada per al primer sexenni de vigència del pla.

b) Les actuacions urbanístiques.

c) Les restriccions singulars de l'aprofitament urbanístic. Quan una restricció singular de l'aprofitament urbanístic es fonamenti en la protecció d'un bé cultural, cal tenir en compte la singularitat del bé als efectes de determinar si el seu eventual major valor compensa les restriccions imposades.

2. Les actuacions i les restriccions a què fa referència aquest article són sostenibles econòmicament:

a) Per a les hisendes públiques afectades per l'execució i pel manteniment de les infraestructures, per la prestació dels serveis o per 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.

b) 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 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.

Article 110

Catàlegs

1. Els catàlegs són documents auxiliars d'un pla estructural local o d'un pla urbanístic d'actuació local que contenen una llista descriptiva i raonada de béns agrupats per categories. N'hi ha de tres tipus: de béns protegits, de solars vacants i d'edificacions

rurals. Tot catàleg ha d'incloure, com a mínim, la indicació detallada de la ubicació precisa del bé, la referència cadastral i les característiques físiques i l'estat de conservació.

2. El catàleg de béns protegits inclou els béns culturals d'interès nacional i local integrants del patrimoni cultural català situats en el municipi amb relació als quals les normes del pla regulen un règim urbanístic específic de protecció. Pel que fa als béns culturals d'interès local, la seva inclusió en el catàleg o la seva exclusió expressa equival, respectivament, a la declaració de bé cultural d'interès local o a la seva revocació efectuades d'acord amb la legislació sobre patrimoni cultural català.

3. El catàleg de solars vacants és un document auxiliar obligatori dels plans d'estructura urbana que inclou, a més dels solars sense edificar o infraedificats existents en el municipi, els solars ocupats per edificis inacabats amb la llicència urbanística caducada o per edificis degradats en estat d'abandó. S'entén per solar infraedificat el que conté un edifici que, en relació amb l'aprofitament urbanístic que té atribuït, comporta un ús notòriament ineficient del sòl. L'actualització del catàleg de solars vacants s'ha de dur a terme mitjançant la inscripció de les altes i les baixes corresponents en el Registre Urbanístic de Catalunya.

4. El catàleg d'edificacions rurals inclou els edificis existents en els terrenys del municipi classificats com a espais oberts, amb especificació per a cada edificació sobre:

- a) L'ús al que es destina o estat en desús.
- b) Si és de recuperació incentivada i les raons concretes que ho justifiquin d'acord amb aquesta Llei.
- c) Si s'escau, el règim urbanístic de bé protegit, de volum disconforme o de fora d'ordenació o assimilat aplicable.
- d) Si forma part d'un veïnat rural tradicional identificat i delimitat per una estratègia territorial.

Capítol 3

Competències per a elaborar, tramitar i aprovar els plans

Article 111

Òrgans competents

1. Als efectes d'aquesta Llei, són òrgans territorials els 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. Quan no el determina expressament aquesta Llei, l'òrgan territorial competent s'ha de determinar per reglament.

2. La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya és l'òrgan territorial superior del departament competent en matèria d'ordenació del territori que exerceix les competències que li atribueix aquesta llei i els reglaments que la desenvolupen. La composició de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya s'estableix per reglament, el qual ha de garantir que hi siguin representats els departaments i els ens locals amb competències urbanístiques i que hi tinguin participació persones d'un reconegut prestigi professional o acadèmic en matèria d'ordenació del territori, habitatge i de medi ambient.

3. Els òrgans de les administracions locals competents per a elaborar, tramitar i aprovar els plans es determinen de conformitat amb la legislació sobre règim local.

Article 112

Acord o resolució d'iniciació del procediment

1. Amb caràcter general, és competent per a acordar o resoldre d'iniciar el procediment per a aprovar una pla d'ordenació del territori l'òrgan que ho sigui per a aprovar la proposta inicial del pla.

2. En tot cas, correspon al Govern acordar la iniciació del procediment especial per a aprovar normes de planejament urbanístic amb caràcter urgent i provisional, i a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya acordar la iniciació del procediment per a aprovar:

a) Les estratègies territorials i els plans directores d'actuació territorial, a proposta de la direcció general competent en matèria de planificació del territori, dels departaments de la Generalitat en relació amb les matèries específiques de la seva competència amb incidència territorial o de les administracions locals interessades.

b) Els plans d'estructura urbana que afectin una pluralitat de municipis, quan estiguin previstos en una estratègia territorial o, si no ho estan, a proposta dels municipis interessats que representin la majoria dels municipis i de la població afectats.

Article 113

Aprovació de les estratègies territorials

Correspon a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya aprovar inicialment les estratègies territorials i al Govern aprovar-les definitivament.

Article 114

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

Correspon a l'òrgan territorial aprovar inicialment els plans directores d'actuació territorial i les normes de planejament urbanístic i a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya aprovar-los definitivament.

Article 115

Aprovació dels plans d'estructura urbana, dels plans de nova extensió urbana i dels plans urbanístics d'actuació local

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

2. Correspon als municipis de més de 50.000 habitants i aquells que estiguin compresos en l'àmbit d'un pla d'estructura urbana que afecti més d'un terme municipal aprovar inicialment i definitivament els plans urbanístics d'actuació local del seu municipi, excepte quan l'àmbit territorial del pla inclogui, en tot o en part, terrenys classificats com a espais oberts, supòsit en el qual correspon a l'Administració municipal aprovar-lo inicialment i provisionalment i a l'òrgan territorial aprovar-lo definitivament.

3. Correspon als municipis no compresos en l'apartat 2 aprovar inicialment i provisionalment els plans urbanístics d'actuació local del seu municipi i a l'òrgan territorial aprovar-los definitivament.

Article 116

Aprovació dels plans d'estructura urbana, dels plans de nova extensió urbana i dels plans urbanístics d'actuació local que afectin més d'un terme municipal

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

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

2. Correspon a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya aprovar definitivament els plans d'estructura urbana que afectin més d'un terme municipal.

3. Correspon a l'òrgan territorial aprovar definitivament els plans de nova extensió urbana i els plans urbanístics d'actuació local que afectin més d'un terme municipal.

Article 117

Aprovació dels plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals

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

- a) L'Administració municipal, quan les infraestructures siguin d'interès local municipal.
- b) L'Administració comarcal, quan els redacti en l'exercici de les seves competències en matèria d'infraestructures.
- c) L'òrgan territorial, respecte de les infraestructures d'interès local supramunicipal, sempre que no correspongui aprovar-los a l'Administració comarcal d'acord amb la lletra b.

2. Correspon a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya aprovar definitivament els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals.

Capítol 4

Procediment d'aprovació dels plans

Secció 1

Disposicions generals

Article 118

Procediment específic

1. Els plans d'ordenació del territori s'han d'aprovar d'acord amb el procediment específic que regula aquesta Llei i les disposicions reglamentàries que la despleguin.

2. Els plans i els programes que elaborin els departaments de la Generalitat, que tinguin la naturalesa d'estratègia territorial sectorial, s'han d'aprovar d'acord amb el que estableix aquesta Llei per a les estratègies territorials, llevat que la seva legislació específica estableixi un altre procediment. El departament competent en matèria de planificació del territori ha de col·laborar en l'elaboració d'aquests plans o programes i informar preceptivament sobre les propostes en tramitació.

Article 119

Iniciativa pública i privada

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

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

b) Per part de la persona propietària dels terrenys, els plans urbanístics d'actuació local que ordenin la composició volumètrica i les façanes dels edificis, i els que desenvolupin les dotacions privades.

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

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

Article 120

Resolució de discrepàncies sobre l'avaluació ambiental estratègica

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

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

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

Secció 2

Procediment d'iniciativa pública

Article 121

Iniciació del procediment

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

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

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

4. Amb relació als plans de nova extensió urbana, la resolució d'iniciació requereix l'informe favorable previ de l'òrgan territorial sobre l'oportunitat al·legada per justificar la iniciativa.

Article 122

Suspensió potestativa de l'execució de plans

1. L'òrgan competent per a iniciar el procediment d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori, amb la finalitat de prevenir que esdevinguin inútils els recursos econòmics que es destinin per a desplegar o executar el planejament en vigor d'igual o inferior rang normatiu o que l'execució d'aquest planejament condicioni greument l'elaboració del pla, pot suspendre motivadament per a àmbits concrets l'execució del planejament esmentat. La resolució ha d'especificar els plans, els instruments de gestió i els actes subjectes a intervenció administrativa que siguin objecte de la suspensió i justificar l'afectació significativa que la nova ordenació els podria produir.

2. La resolució de suspensió potestativa de plans es pot adoptar conjuntament amb la resolució d'iniciació del procediment si les bases fixades per a elaborar el nou pla permeten deduir inequívocament els àmbits d'afectació concrets. En altre cas, la resolució de suspensió potestativa de tràmits es pot adoptar posteriorment, quan els treballs d'elaboració del pla permetin deduir inequívocament els àmbits esmentats.

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

Article 123

Concertació

1. L'òrgan que hagi resolt iniciar el procediment d'un pla director d'actuació territorial, d'un pla d'estructura urbana o de les normes de planejament urbanístic que el supleixin amb caràcter permanent, ha de convocar la direcció general competent en la matèria, les administracions locals afectades i l'òrgan responsable de redactar el pla per tal de cercar la concertació sobre el seu contingut. Amb aquesta mateixa finalitat, es poden convocar també els òrgans d'altres administracions afectades.

2. Per tal de definir els objectius i els criteris generals de l'ordenació en l'àmbit del pla, les administracions a què fa referència l'apartat 1 han d'analitzar les característiques del medi físic i humà i el planejament d'ordenació del territori precedent que condicionin l'ordenació i han d'avaluar 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.

3. Atenent els objectius i els criteris generals de l'ordenació definits de conformitat amb l'apartat 2, així com les alternatives raonables d'ordenació, s'ha d'esbossar l'ordenació del pla que permeti fomentar la participació ciutadana i la concertació entre les administracions convocades i orientar el procés d'elaboració del pla.

Article 124

Informes

1. Un cop elaborat i aprovat l'esborrany d'un pla d'ordenació del territori, amb el contingut documental propi d'una proposta inicial i amb idèntic nivell de detall, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius d'acord amb la norma que els exigeixi i els altres que es considerin necessaris. Aquests informes s'han d'evacuar en el termini màxim d'un mes, llevat que una disposició o el compliment de la resta dels terminis del procediment permeti o exigeixi un altre de més llarg.

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

- a) L'òrgan territorial ha d'informar preceptivament i amb caràcter vinculant sobre els aspectes de legalitat i d'interès territorial.
- b) Per reglament s'ha de determinar l'òrgan de l'Administració de la Generalitat al que s'han de sol·licitar els informes que correspongui emetre a òrgans diferents d'aquesta Administració mitjançant una sol·licitud comuna, si escau, amb la d'iniciació de l'avaluació ambiental estratègica del pla.

Article 125

Sol·licitud d'iniciació de l'avaluació ambiental estratègica

1. Quan un pla d'ordenació del territori se subjecti al procediment d'avaluació ambiental ordinària o simplificada, l'òrgan instructor ha de sol·licitar la iniciació d'aquest procediment. Amb la sol·licitud ha d'aportar l'esborrany de pla i el document inicial o ambiental estratègic elaborats i aprovats.

2. Atenent les repercussions ambientals probables de l'execució del pla, l'òrgan ambiental ha de sotmetre l'esborrany de pla i el document ambiental o inicial estratègic al tràmit de consultes de les administracions públiques afectades i de les persones interessades i, posteriorment, ha d'elaborar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic en els supòsits següents:

- a) Quan s'hagi sol·licitat l'avaluació ambiental estratègica ordinària del pla.
- b) Quan sol·licitada l'avaluació ambiental estratègica simplificada del pla, l'informe ambiental estratègic determini que el procediment ha de prosseguir pels tràmits de l'avaluació ambiental estratègica ordinària.

3. En el cas que la proposta de pla se subjecti al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada i que l'informe ambiental estratègic determini que el pla no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb aquest informe conclou la seva avaluació ambiental.

Article 126

Elaboració i aprovació de la proposta inicial del pla

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

- a) L'estudi ambiental estratègic que hagi de confeccionar atenent el document d'abast elaborat per l'òrgan ambiental, en el cas de plans subjectes a l'avaluació ambiental estratègica ordinària.
- b) Els termes que estableixi l'informe ambiental estratègic, en el cas de plans subjectes a l'avaluació ambiental estratègica simplificada que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient.

2. L'acord d'aprovació inicial comporta, per disposició d'aquesta Llei, la suspensió de l'execució del planejament en vigor d'igual o inferior rang normatiu en aquells àmbits que sigui disconforme amb la proposta aprovada. Això no obstant, l'acord d'aprovació inicial ha d'especificar els plans, els instruments de gestió i els actes subjectes a intervenció administrativa que són objecte de la suspensió. La suspensió de l'execució del planejament s'inicia l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació inicial en el diari o butlletí oficial corresponent, conjuntament amb la delimitació dels àmbits d'afectació concrets, i finalitza amb l'entrada en vigor del nou pla o, en tot cas, pel transcurs del termini màxim d'un any.

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

4. En els supòsits de suspensió de l'execució del planejament en vigor a què fa referència l'apartat 2 i l'article 122, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes i, si s'escau, el reintegrament de les taxes municipals, si els projectes ja presentats afectats per la suspensió esdevenen ineficaços, en tot o en part, com a conseqüència de les noves determinacions que pugui contenir el pla d'ordenació del territori que s'aprovi definitivament.

Article 127

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

1. Les propostes inicials dels plans d'ordenació del territori aprovades s'han d'exposar al públic a fi que qualsevol persona física o jurídica pugui examinar-les i presentar al·legacions dins del període d'informació pública que s'estableixi. A aquest tràmit, han de ser convocats personalment els ajuntaments dels municipis directament afectats i, en relació amb els plans estructurals locals, els ajuntaments dels municipis limítrofes.

2. En el cas dels plans subjectes a l'avaluació ambiental estratègica ordinària, la documentació sotmesa a informació pública ha d'incloure l'estudi ambiental estratègic i un resum no tècnic d'aquest estudi. Simultàniament a aquest tràmit, la documentació s'ha de sotmetre a la consulta de les administracions públiques afectades i de les persones interessades que l'òrgan ambiental hagi consultat prèviament per a elaborar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.

3. A la vista del resultat dels tràmits d'informació pública i, si escau, de consultes, s'han d'introduir les modificacions que siguin pertinents en la proposta inicial aprovada, si cal, prèvia modificació de l'estudi ambiental estratègic. La proposta de pla resultant s'ha de subjectar als tràmits d'informe de l'òrgan territorial o de declaració ambiental estratègica segons correspongui de conformitat amb l'article 128 o, si no s'han de practicar aquests tràmits, s'ha de sotmetre a la consideració de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del pla.

Article 128

Informe de l'òrgan territorial i declaració ambiental estratègica

1. En el cas dels plans d'ordenació del territori tramitats per les administracions locals, l'òrgan competent ha de sol·licitar a l'òrgan territorial un informe sobre els aspectes de legalitat i d'interès territorial de la proposta de pla que resulti dels tràmits d'informació pública i, si escau, de consultes. Aquest informe és vinculant i s'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. Si l'òrgan territorial no l'emet en el termini assenyalat, l'Administració local competent pot prosseguir la tramitació del pla.

2. L'informe a què fa referència l'apartat 1, en el cas dels plans estructurals locals, s'ha de sol·licitar en el termini màxim de vint mesos des que es notifiqui l'informe a què fa referència l'apartat 2 de l'article 124. Transcorregut aquest termini, la sol·licitud del nou informe ha d'anar acompanyada d'una memòria que analitzi i justifiqui exhaustivament la perdurabilitat dels objectius i els criteris de l'ordenació definits en l'esborrany de pla atenent les necessitats actuals de la població. Quan els objectius i els criteris de l'ordenació hagin esdevingut obsolets o no se'n justifiqui adequadament la

perdurabilitat, el sentit de l'informe esmentat ha de ser desfavorable i impedeix continuar la tramitació del pla.

3. En el cas dels plans d'ordenació del territori subjectes a l'avaluació ambiental estratègica ordinària, s'ha de trametre a l'òrgan ambiental la proposta de pla que resulti dels tràmits d'informació pública i de consultes, conjuntament amb la documentació ambiental requerida, perquè formuli la declaració ambiental estratègica.

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

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

b) Definitiu, quan correspongui aprovar definitivament el pla a l'Administració que l'ha tramitat.

Article 129

Termini perquè l'Administració local aprovi definitivament un pla o per a presentar la proposta del pla aprovada provisionalment

Emès l'informe a què fan referència els apartats 1 i 2 de l'article 128, les administracions locals disposen d'un termini màxim de quatre mesos per a aprovar definitivament el pla o, si no en són competents, per a presentar la proposta del pla aprovada provisionalment davant de l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi aprovat definitivament el pla o sense que s'hagi presentat a l'òrgan competent per a aprovar-lo definitivament, es produeix la caducitat del procediment d'aprovació del pla.

Article 130

Termini per a aprovar definitivament un pla tramitat per una altra Administració

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

Article 131

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

En cas de pèrdua de vigència o insuficiència o disfunció greu de les determinacions d'un pla d'estructura urbana o de part d'elles i de necessitat urgent de disposar de normes urbanístiques de planejament que el supleixin mentre no s'aprovi un nou pla d'estructura urbana o es modifiqui, els tràmits essencials del procediment per a l'aprovació d'aquestes normes es redueixen als d'informe de l'òrgan ambiental i d'audiència a l'ajuntament afectat.

Secció 3

Procediment d'iniciativa privada

Article 132

Iniciació del procediment

1. El procediment per a aprovar un pla d'ordenació del territori d'iniciativa privada s'inicia amb la sol·licitud de la persona promotora. Les sol·licituds que es formulin han d'anar acompanyades de l'esborrany de pla i, en el seu cas, del document inicial o ambiental estratègic corresponent.

2. El termini per a admetre a tràmit la sol·licitud d'aprovació d'un pla es determina per reglament i s'ha de comptar des que es presenti acompanyada de la documentació requerida davant l'Administració competent. Si la sol·licitud i la documentació acompanyada no són completes, s'ha de requerir la persona promotora perquè esmeni la sol·licitud o aportï els documents preceptius en el termini de deu dies, amb l'avertiment que si no ho fa es considera que desisteix de la seva petició.

3. Si, abans d'admetre a tràmit la sol·licitud d'aprovació d'un pla, es detecten deficiències en l'esborrany de pla o en el document inicial o ambiental estratègic aportats, s'ha de requerir la persona promotora perquè en un termini no inferior a deu dies ni superior a tres mesos aportï els documents corresponents esmenats, amb l'avertiment que si no ho fa es considera que desisteix de la seva petició. Aquest requeriment no exclou que s'hagin d'esmenar posteriorment les altres deficiències que es posin de manifest durant la tramitació del procediment.

4. Escau declarar inadmissible la sol·licitud d'aprovació d'un pla quan s'apreciïn deficiències clares inesmencables en l'esborrany de pla aportat.

Article 133

Tràmits

1. Conjuntament amb la resolució d'admissió a tràmit de la sol·licitud d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori d'iniciativa privada, es pot adoptar la resolució de suspensió potestativa de plans en els termes establerts als apartats 1 i 3 de l'article 122.

2. Admesa a tràmit la sol·licitud d'aprovació d'un pla o transcorregut el termini màxim per a admetre-la, l'òrgan competent ha de impulsar d'ofici el procediment en tots els seus tràmits atenent el que disposen els articles 124 a 128, amb les particularitats següents:

a) Correspon a la persona promotora elaborar la proposta inicial del pla i, si escau, l'estudi ambiental estratègic i el seu resum no tècnic, així com introduir-hi les modificacions que siguin pertinents per a formular la proposta final del pla. El termini màxim per a presentar la proposta inicial del pla i les propostes de pla modificades es determina per reglament. Es produeix la caducitat del procediment quan, advertida la persona promotora, incompleix aquest termini.

b) Les persones titulars de drets reals afectats per una actuació de nova extensió urbana han de ser convocades personalment al tràmit d'informació pública i se'ls hi ha de notificar l'acord d'aprovació definitiva del pla.

c) Els actes d'aprovació poden imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

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

4. La persona promotora té dret a ser indemnitzada per la demora injustificada en la tramitació del procediment a raó de cent euros per cada dia hàbil de retard.

Capítol 5

Publicitat, vigència, modificació i revisió dels plans

Article 134

Publicitat

Un cop aprovat definitivament un pla d'ordenació del territori, se n'ha de dipositar una còpia autèntica en el Registre Urbanístic de Catalunya prèviament a la seva publicació oficial.

Article 135

Entrada en vigor

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

2. La publicació en el diari o butlletí oficial corresponent dels plans d'ordenació del territori, a més de la resolució per la qual s'aprova definitivament el pla, ha d'incloure els elements següents:

a) L'enllaç al Registre Urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica immediata i permanent dels documents que integren el pla publicat.

b) La referència al Diari Oficial de Catalunya en què es va publicar l'informe o la declaració d'avaluació ambiental estratègica corresponent.

c) En cas que el pla s'hagi subjectat a l'avaluació ambiental estratègica ordinària:

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

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

Article 136

Vigència

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

a) Per la seva revisió.

b) Per un altre posterior de superior o igual rang normatiu, amb l'abast que s'estableixi expressament i s'estén sempre a tot allò en què el pla nou sigui incompatible amb l'anterior. Per la derogació simple d'un pla no recuperen la vigència les determinacions que aquest pla hagués modificat o derogat.

2. Les normes de planejament urbanístic aprovades amb caràcter urgent i provisional són vigents mentre no s'aprovi i entri en vigor el pla d'estructura urbana al que supleixin.

3. Els plans de nova extensió urbana i els plans urbanístics d'actuació local que ordenin actuacions de nova extensió urbana perden la seva vigència pel transcurs dels terminis establerts per a executar l'actuació sense que s'hagi inscrit el projecte de distribució urbanística en el Registre de la Propietat.

Article 137

Caràcter públic dels plans

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

2. Tothom té dret de l'Ajuntament que pertoqui que l'informi per escrit sobre el règim urbanístic aplicable a una finca determinada.

Article 138

Actualització de la memòria social i de l'agenda econòmica dels plans d'estructura urbana

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

2. Pel que fa a les actuacions de nova extensió urbana regulades en el pla d'estructura urbana, respecte de les quals la classificació dels terrenys afectats no hagi esdevingut com a espais oberts ordinaris, l'actualització de l'agenda econòmica del pla d'estructura urbana pot modificar la iniciativa pública o privada i els terminis per a executar el pla local corresponent. En tot cas, el nou termini màxim per a finalitzar l'execució de l'actuació urbanística no pot ser superior a dotze anys des de l'entrada en vigor del pla d'estructura urbana. En cas que transcorri el nou termini màxim per a finalitzar l'execució de l'actuació urbanística, sense que s'hagi inscrit el projecte de distribució urbanística en el Registre de la Propietat, és aplicable el que estableix l'article 97.3.

3. En el procediment d'actualització conjunta de la memòria social i l'agenda econòmica del pla d'estructura urbana, l'Administració municipal ha d'establir un període d'informació pública. L'eficàcia de l'actualització d'aquests documents queda demorada a la seva constància en el Registre Urbanístic de Catalunya.

Article 139

Modificació dels plans

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

2. La modificació de les determinacions d'un pla d'estructural local, altra que la adaptació simple i obligada a les determinacions d'un pla de rang normatiu superior, no pot comportar el canvi del model urbà a llarg termini que hagi definit.

3. Les modificacions de les determinacions dels plans se subjecten a les disposicions d'aquest títol aplicables a la formació del pla corresponent sobre:

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

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

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

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

1r. Correspon a l'Administració municipal acordar d'iniciar el procediment de modificació d'un pla i aprovar-lo inicialment i provisionalment en els supòsits d'alteració de les determinacions de les normes de planejament urbanístic del municipi, i dels plans d'estructura urbana i les normes de planejament urbanístic plurimunicipals que afectin específicament al municipi.

2n. La modificació de les figures de planejament que alterin la qualificació urbanística dels terrenys destinats al sistema urbanístic d'espais lliures es regeix pel que disposa l'article 140.4.

c) Procediment d'aprovació dels plans.

4. En els expedients de les modificacions dels plans que comportin un increment de l'aprofitament urbanístic dels terrenys per l'alteració dels seus usos o de la seva intensitat d'ús, s'ha de fer constar la identitat de les persones titulars de qualsevol dret real sobre els terrenys esmentats o que ho hagin estat en els cinc anys anteriors a la iniciació del procediment, segons consti en el Registre de la Propietat i en el Cadastre immobiliari.

Article 140

Modificació dels sistemes urbanístics

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

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

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

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

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

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

b) En el supòsit del sistema urbanístic d'equipament comunitari, si les previsions del pla que romanen són suficients per a atendre les necessitats actuals i futures d'equipament comunitari en l'àmbit de servei del sistema alterat.

4. La Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament que alterin la qualificació urbanística dels terrenys destinats al sistema urbanístic d'espais lliures. En el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió ho sol·liciti, s'ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

Article 141

Textos refosos i consolidats

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

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

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

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

a) S'ha d'exposar al públic a fi que qualsevol persona física o jurídica pugui examinar-la i presentar al·legacions dins del període d'informació pública que s'estableixi. No es poden tenir en compte altres al·legacions que les referides a l'exercici adequat de la refosa.

b) Quan la refosa ho sigui del planejament local, s'ha de sol·licitar a l'òrgan territorial que informi sobre l'exercici adequat de la refosa. Aquest informe és vinculant i s'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. Si l'òrgan territorial no l'emet en el termini assenyalat, l'Administració municipal competent pot prosseguir la tramitació del text refós.

5. Els textos consolidats només tenen valor divulgatiu. Han de recollir de forma simple i pura les alteracions que afectin el text original del pla o plans que integrin com a conseqüència de les modificacions posteriors. La seva divulgació requereix l'autorització prèvia de l'òrgan competent de l'Administració que l'ha elaborat.

Article 142

Revisió dels plans

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

2. La revisió de les determinacions dels plans se subjecta a les disposicions d'aquest títol aplicables a la formació del pla corresponent sobre documents, administracions competents i procediment. Això no obstant, correspon a la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya acordar d'iniciar el procediment de revisió d'un pla d'estructura urbana, a proposta del municipi afectat o de la direcció general competent en matèria de planificació del territori amb l'audiència prèvia de l'ajuntament afectat.

3. És aplicable a la revisió dels plans que alterin la qualificació de sistemes urbanístics d'espais lliures o d'equipament comunitari de terrenys adquirits per l'Administració urbanística, el que estableix l'article 140.2 per a les modificacions dels plans.

4. Els plans d'estructura urbana s'han de revisar quan esdevinguin circumstàncies que requereixin examinar o comprovar el model urbà a llarg termini que defineixin. Entre altres, són circumstàncies que requereixen la revisió del pla d'estructura urbana les següents:

a) L'alteració de la classificació del sòl 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.

Article 143

Indemnització per alteració del planejament

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

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

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

Títol 3

Gestió urbanística dels plans

Article 144

Objecte

1. La gestió urbanística dels plans d'ordenació del territori és una funció pública que té per objecte executar aïlladament les determinacions dels plans relatives als sistemes urbanístics o a algun dels seus elements o, conjuntament i íntegrament, les determinacions dels plans que regulen les actuacions urbanístiques.

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

Capítol 1

Execució aïllada dels sistemes urbanístics

Article 145

Supòsits

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

a) Que no siguin afectats per una actuació urbanística.

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

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

Article 146

Administració actuant

Tenen la condició d'Administració actuant en l'execució aïllada dels sistemes urbanístics les administracions públiques que esdevinguin titulars de les infraestructures. En cas que la titular d'aquestes infraestructures hagi de ser una entitat privada com a prestatària del servei públic a què fa referència el sistema urbanístic, aquesta entitat té la condició d'Administració actuant als efectes del que estableix aquest capítol.

Article 147

Obtenció dels terrenys

1. Correspon a l'Administració actuant que tingui atribuïda legalment la potestat expropiatòria o, si no la té, l'Administració titular d'aquesta potestat de què depengui obtenir els terrenys destinats a sistemes urbanístics per a la seva execució aïllada mitjançant l'expropiació forçosa o, en les circumstàncies a què fan referència les lletres b i c de l'article 200, mitjançant l'ocupació directa. L'Administració actuant té la condició de beneficiària de l'expropiació forçosa o l'ocupació directa quan no sigui titular de la potestat expropiatòria.

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

Article 148

Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques

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

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

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

2. Correspon formular el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna i executar-les a càrrec de les actuacions afectades a l'Administració actuant o, en el supòsit a què fa referència l'apartat 1.a, a les entitats urbanístiques col·laboradores que s'hagin constituït per a promoure la gestió privada de les actuacions urbanístiques corresponents. En aquest supòsit, els terrenys destinats a l'execució de la infraestructura es poden obtenir per l'aportació de les persones propietàries participants en les actuacions respectives o per l'expropiació o l'ocupació avançades a l'execució de les actuacions.

3. L'Administració actuant pot exigir el pagament de bestretes, exigibles per la via de constrenyiment en cas d'impagament, a les persones propietàries participants en l'execució d'una actuació afectada per l'execució d'una infraestructura comuna a diverses actuacions urbanístiques.

4. 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. En cas que no s'hagin abonat bestretes, s'ha d'actualitzar la quota a la data d'aprovació inicial dels projectes de distribució urbanística corresponents a les actuacions urbanístiques que iniciïn la gestió amb posterioritat a l'execució de la infraestructura. Per acord entre l'entitat urbanística col·laboradora i l'Administració o entitat que hagi executat la infraestructura es pot fer el pagament de la quota que pertoqui mitjançant l'adjudicació de parcel·les resultants dels processos d'execució de l'actuació afectada.

Capítol 2

Execució de les actuacions urbanístiques

Secció 1

Disposicions generals

Article 149

Procés d'execució de les actuacions urbanístiques

1. El procés d'execució de les actuacions urbanístiques fa referència al conjunt dels actes de transformació física dels terrenys i les construccions i de les operacions jurídiques que són necessàries per a executar les actuacions urbanístiques.

2. Són agents del procés d'execució de les actuacions urbanístiques les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que intervenen en aquest procés a títol de promotora, gestora urbanística, financera o, amb relació a l'execució d'obres, de projectista, constructora o directora facultativa.

Article 150

Promotora

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

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

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

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

Article 151

Administració actuant

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

a) Respecte de les actuacions d'interès local, l'Administració municipal, l'òrgan autònom local o l'entitat empresarial local creats amb aquesta finalitat i, si l'àmbit d'interès afecta diversos municipis, la mancomunitat urbanística de municipis que es constitueixi.

b) Respecte de les actuacions d'interès territorial, l'Institut Català del Sòl.

c) Els consorcis urbanístics creats per les administracions a què fan referència les lletres *a* i *b*, entre si o amb altres administracions, per a l'execució d'una actuació urbanística.

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

Article 152

Entitats urbanístiques col·laboradores

1. Són entitats urbanístiques col·laboradores les associacions administratives, dependents de l'Administració actuant, constituïdes per les persones propietàries dels terrenys inclosos en un polígon d'actuació urbanística interessats a participar-hi en l'execució o, en cas de polígons d'activitat econòmica, a participar en la conservació i la millora de les obres d'urbanització executades. Només es pot constituir una entitat urbanística col·laboradora respecte de cada polígon d'actuació.

2. Les entitats urbanístiques col·laboradores adquireixen personalitat jurídica i

capacitat plena per a complir els seus fins a partir de la seva inscripció en el Registre d'Urbanisme de Catalunya.

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

Article 153

Gestora urbanística

És gestora urbanística la persona qualificada professionalment en la matèria que assumeix l'obligació contractual davant la promotora de portar a terme l'activitat necessària per a impulsar l'execució d'una actuació urbanística per compte de la promotora.

Article 154

Financera

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

Article 155

Projectista

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

Article 156

Constructora

1. És constructora la persona que assumeix l'obligació contractual davant la promotora d'executar les obres d'acord amb el projecte aprovat i les condicions pactades, amb mitjans propis o aliens.

2. Són obligacions de la constructora:

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

Article 157

Direcció facultativa

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

2. Són obligacions de la direcció facultativa:

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

Article 158

Polígon d'actuació urbanística

1. El polígon d'actuació urbanística és l'espai territorial, continu o discontinu, que comprèn els terrenys afectats per una actuació urbanística delimitada pel planejament d'ordenació del territori, llevat dels destinats a sistemes urbanístics que hi siguin adscrites per a la seva obtenció.

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

- a) Si es tracta d'una actuació de nova extensió urbana, per a dividir el polígon d'actuació urbanística delimitat pel pla, sempre que la diferència de l'aprofitament dels polígons resultants, deduïdes les càrregues corresponents, sigui inferior al quinze per cent.
- b) Si es tracta d'una actuació de rehabilitació edificatòria en el medi urbà que no hagi estat delimitada prèviament pel planejament d'ordenació del territori.

Article 159

Instruments de gestió urbanística

1. Són instruments de gestió de les actuacions urbanístiques els següents:

- a) La delimitació dels polígons relatius a les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà no delimitades en els plans d'ordenació del territori.
- b) La divisió poligonal de les actuacions de nova extensió urbana.
- c) Els estatuts de les entitats urbanístiques col·laboradores.
- d) Les bases de les actuacions d'iniciativa privada.
- e) Els projectes d'urbanització.
- f) Els projectes de distribució urbanística.

2. Correspon a l'Administració actuant aprovar els instruments de gestió a què fa referència l'apartat 1. Són tràmits preceptius en el procediment d'aprovació d'aquests instruments la informació pública, l'audiència de les persones interessades i els informes següents:

- a) De l'Administració municipal quan no sigui l'Administració actuant.
- b) De l'Administració cessionària de les obres d'urbanització quan no sigui l'Administració actuant, respecte dels projectes d'urbanització.
- c) De l'Administració adjudicatària quan no sigui l'Administració actuant, respecte dels projectes de distribució.

Secció 2

Gestió de promoció pública i privada

Subsecció primera

Promoció pública

Article 160

Iniciativa

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

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

Article 161

Disposició dels terrenys

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

2. En cas que l'Administració actuant consideri oportú admetre la cooperació dels propietaris dels terrenys afectats, des de l'inici o en qualsevol moment anterior al pagament o la consignació del preu just, la seva participació és obligatòria en les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà. En la resta d'actuacions urbanístiques, l'Administració actuant ha d'elaborar els esborranys del projecte de taxació conjunta de tots els béns i drets afectats per l'actuació i del projecte de distribució urbanística amb la finalitat que les persones propietàries afectades puguin optar individualment entre ser expropiades o cooperar en la gestió urbanística.

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

Subsecció segona

Promoció privada

Article 162

Iniciativa

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

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

Article 163

Persones propietàries no participants

És obligatòria la participació de les persones propietàries en l'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria 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. Tanmateix, mitjançant acord amb l'entitat urbanística col·laboradora, també en pot ser beneficiària l'Administració actuant.

Article 164

Disposició dels terrenys

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 l'aportació de les persones propietàries participants o, quan la participació sigui voluntària, per la seva adquisició a títol de beneficiària de l'expropiació forçosa de les persones propietàries no participants.

Article 165

Contractació d'agents

1. Quan l'entitat urbanística col·laboradora pretengui contractar amb terceres persones 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 entre les empreses dels sectors d'activitat econòmica corresponents.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1, l'entitat urbanística col·laboradora pot concertar amb l'Administració actuant les funcions del gestor urbanístic encaminades a aprovar el pla urbanístic d'actuació local i els projectes d'urbanització i de distribució urbanística que es precisin, ja sigui perquè aquesta les dugui a terme directament o indirectament de conformitat amb la legislació sobre contractes del sector públic. És obligatòria la concertació a què fa referència aquest apartat quan les persones propietàries, que integrin l'entitat urbanística col·laboradora d'una actuació de reforma urbana, no assoleixin conjuntament la titularitat del vuitanta-cinc per cent de la superfície del polígon d'actuació.

Secció 3

Entitats urbanístiques col·laboradores

Subsecció primera

Disposicions generals

Article 166

Composició, funcions i funcionament

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

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

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

Article 167

Acords

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

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

Subsecció segona

Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució obligatòria

Article 168

Actuacions urbanístiques de promoció privada

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

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

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

Article 169

Constitució

1. Per a exercir el dret de participació i constituir l'entitat urbanística col·laboradora cal que l'Administració actuant n'hagi aprovat prèviament els estatuts i les bases d'actuació per al repartiment dels beneficis i les càrregues que se'n deriven, llevat que es tracti d'una entitat unipersonal constituïda per l'única persona titular del dret de participació.

2. A partir de l'aprovació dels estatuts de l'entitat i de les bases d'actuació, els titulars del dret de participació han de disposar d'un termini mínim d'un mes per a comparèixer davant l'Administració actuant i acreditar el dret de propietat que tingui sobre els terrenys afectats per l'actuació, amb la finalitat d'exercir el dret de participació i constituir l'entitat urbanística col·laboradora. Un cop constituïda l'entitat, s'hi poden adherir els altres titulars del dret de participació en igualtat de condicions fins que no finalitzi el tràmit d'audiència del projecte de distribució urbanística.

3. L'entitat urbanística col·laboradora actua com a fiduciària de les finques aportades pels participants en l'execució de l'actuació urbanística mentre no siguin adjudicades les parcel·les resultants, amb les facultats de disposició necessàries per al bon fi de l'actuació.

Subsecció tercera
Entitats urbanístiques col·laboradores de constitució voluntària

Article 170
Actuacions urbanístiques de promoció pública

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

Article 171
Conservació de les obres d'urbanització

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

Secció 4
Procés d'urbanització

Article 172
Definició

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

Article 173
Projecte d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes tècnics d'execució de les obres previstes en una actuació d'urbanització. Han de ser constituïts, com a mínim, pels documents següents:
 - a) Memòria descriptiva de les obres, incloses les tècniques d'execució, els materials de construcció i els acabats, i justificativa de la conformitat del projecte amb el pla d'ordenació que executa i del compliment dels requisits de qualitat exigibles.
 - b) Memòria econòmica detallada sobre el cost d'execució de les obres segons les diferents etapes i, amb relació als efectes sobre les hisendes públiques de les administracions afectades, sobre el cost d'execució del programa de manteniment i conservació de les obres a càrrec de l'Administració cessionària a partir que siguin en servei.
 - c) Conjunt de documents en què es determinen les exigències tècniques que permeten executar les obres, des de la preparació i condicionament dels terrenys afectats fins a la posada en servei de les infraestructures relatives als serveis urbanístics.

d) Pla d'etapes en el que, com a mínim, s'han de determinar els terminis màxims per a iniciar i per a acabar les obres a partir de l'eficàcia del projecte i en proporció a l'entitat de les obres. Aquests terminis es poden prorrogar justificadament abans que hagin transcorregut. No es poden iniciar les obres o prosseguir-les més enllà dels terminis esmentats o de les seves pròrrogues.

2. Els projectes d'urbanització s'han de formular i aprovar prèviament o simultàniament a la formulació i aprovació del projecte de distribució urbanística.

3. Els projectes d'urbanització són documents públics. Tothom té dret a consultar-los i obtenir-ne còpies a la seu de l'Administració actuant o a l'Ajuntament corresponent. En cas que l'Administració municipal no sigui l'Administració actuant, aquesta ha de dipositar en l'Ajuntament corresponent una còpia autèntica dels projectes que aprovi.

Article 174

Execució per fases

Quan es pretengui l'execució de les obres per fases, el projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència. En aquest sentit, s'entén per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres que hi són compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

Article 175

Garantia relativa a l'execució de les obres projectades

1. En cas de projecte d'urbanització d'iniciativa privada, la promotora ha de garantir l'execució de les obres projectades mitjançant la constitució d'una garantia a disposició de l'Administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic. La quantia d'aquesta garantia ha de comprendre el dotze per cent del cost d'execució de les obres projectades.

2. La constitució de la garantia és un requisit d'eficàcia del projecte d'urbanització aprovat. La promotora disposa d'un termini de tres mesos per constituir-la. Transcorregut aquest termini sense fer-ho, el projecte aprovat esdevé ineficaç.

3. La garantia respon de les obligacions de la promotora derivades de l'incompliment de la obligació d'urbanitzar d'acord amb el projecte corresponent. L'Administració actuant ha d'alliberar la garantia constituïda quan finalitzi el procés d'urbanització, moment fins al qual no es pot tornar o cancel·lar.

Article 176

Inici i desenvolupament de les obres

1. L'inici de les obres es produeix quan la persona constructora executa el primer acte material de transformació física dels terrenys afectats per una actuació urbanística. L'inici s'ha de fer constar en una acta subscripta *in situ* per la promotora, la constructora i la direcció facultativa de les obres.

2. Durant el desenvolupament de les obres, la direcció facultativa n'ha de certificar regularment el grau d'execució amb relació al grau de compliment de les etapes projectades.

3. Els agents del procés d'urbanització que subscriuin l'acta o els certificats a què fa

referència aquest article n'han de lliurar la còpia autèntica corresponent a l'Administració actuant en el termini màxim de deu dies des que es van subscriure.

Article 177

Recepció preliminar i definitiva de les obres

1. La recepció preliminar de les obres d'urbanització executades és l'acte pel qual la promotora, quan no sigui la pròpia Administració cessionària, n'accepta el lliurament efectuat per la constructora. La acceptació ho és a reserva de les deficiències que detecti Administració cessionària. La recepció preliminar s'ha de fer constar en una acta subscripta per la promotora i la constructora.

2. La recepció definitiva de les obres executades és l'acte pel qual l'Administració cessionària n'accepta el lliurament efectuat per la promotora o, quan la pròpia Administració cessionària en sigui la promotora, per la constructora.

3. La recepció ha de comprendre la totalitat de les obres o les fases completes d'aquestes previstes en el projecte que s'executa. Amb la recepció definitiva de les obres finalitza el procés d'urbanització. Tanmateix, tot i que no integrin una fase completa de les previstes, la recepció pot comprendre part de les obres executades perquè entrin en servei immediatament, sempre que no es perjudiqui la continuïtat del procés d'urbanització.

Article 178

Responsabilitats

1. Els agents del procés d'urbanització són responsables davant l'Administració cessionària de les obres dels danys materials que pateixin en els termes següents:

- a) 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.
- b) Per defectes en la resta d'elements constructius altres que els d'acabat i els de jardineria, durant un període de garantia de tres anys des que es va produir la cessió.
- c) 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.

2. Un cop transcorreguts els períodes de garantia a què fa referència l'apartat 1, els agents d'urbanització són responsables dels danys i perjudicis que es produeixin pels vicis ocults en les obres executades durant un termini de quinze anys des que es va produir la cessió.

3. La responsabilitat a què fa referència aquest article és exigible de forma individualitzada als agents que intervenen a títol de projectista, constructora o directora facultativa. En cas que diverses persones intervinguin en el procés d'urbanització amb el mateix títol, totes elles responen solidàriament per la responsabilitat que pertochi a l'agent responsable. Tanmateix, quan no es pugui individualitzar la causa dels danys o determinar el grau de participació d'aquests agents en la seva producció, la responsabilitat és exigible en forma solidària a tots ells. En qualsevol cas, la promotora respon solidàriament amb la resta d'agents responsables.

Secció 5

Procés de distribució urbanística

Article 179

Definició

1. El procés de distribució urbanística fa referència al conjunt d'operacions jurídiques que són necessàries per a executar les actuacions urbanístiques, ja siguin de promoció pública o privada. Aquestes operacions jurídiques poden ser:

a) La nova divisió de les finques compreses en el polígon d'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del pla d'ordenació del territori que s'executa.

b) La compensació a les persones propietàries de sòl que participen en l'execució de l'actuació, mitjançant el repartiment equitatiu entre ells dels beneficis i les càrregues derivats de l'execució de l'actuació en proporció als seus drets respectius, així com als titulars dels béns i drets que són incompatibles amb l'execució de l'actuació.

2. El procés de distribució urbanística s'inicia amb l'entrada en vigor del pla d'ordenació del territori que reguli l'actuació detalladament i finalitza amb l'aprovació del projecte de distribució urbanística o, si s'escau, amb la seva inscripció en el Registre de la Propietat. Els terrenys afectats se subjecten al règim d'usos i obres provisionals mentre no s'iniciïn els tràmits per a l'aprovació del projecte de distribució urbanística. No es poden atorgar llicències urbanístiques relatives al moviment de terres o l'explanació dels terrenys que no estiguin emparats en el règim esmentat, però sí les relatives a la demolició d'edificis.

Article 180

Participants en el procés de distribució urbanística

1. Són participants en el procés de distribució urbanística els titulars dels terrenys compresos en un polígon d'actuació urbanística següents:

a) Respecte dels terrenys de domini privat, les persones particulars que en siguin propietàries, en règim de titularitat individual o en règim de comunitat, que participen en l'execució de l'actuació d'acord amb aquesta Llei. A aquest efecte, les administracions públiques titulars de béns de domini privat tenen la condició de particulars.

b) Respecte dels terrenys de domini i ús públic, només en els supòsits següents:

1r. Les administracions públiques que en siguin titulars, quan la titularitat i l'ús públic dels terrenys resulti alterada com a conseqüència del procés de distribució urbanística. Això no obstant, si van adquirir aquests terrenys a títol de cessió obligatòria i gratuïta en execució d'una actuació urbanística anterior, les administracions titulars només participen, per l'excés, si la superfície dels terrenys esmentats és superior a la que s'obté per la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats per l'actuació a sistemes urbanístics.

2n. Les administracions públiques que en siguin titulars, quan els terrenys són de cessió obligatòria i gratuïta en execució de l'actuació i els hagin adquirit avançadament per qualssevol títol altre que la cessió gratuïta amb reserva a favor de la persona cedent del dret de participació en l'execució de l'actuació.

3r. Els particulars que van cedir gratuïtament els terrenys, avançadament a l'execució de l'actuació, amb reserva al seu favor dels drets de participació.

2. Els participants tenen dret a què se'ls adjudiquin parcel·les resultants del procés de distribució urbanística que, en finalitzar l'execució de l'actuació, assoliran la condició de solar. Si no hi ha acord unànim dels participants en un altre sentit, el dret d'adjudicació dels participants és proporcional a la superfície de les finques que hagin aportat, llevat que existeixin diferències de valor significatives per metre quadrat de sòl entre les finques aportades. En aquest cas, el dret d'adjudicació és proporcional al valor de les finques aportades en la situació d'origen, sense tenir en compte les expectatives derivades de l'execució de l'actuació ni l'edificació existent.

3. Si no hi ha acord unànim dels participants en un altre sentit, les parcel·les

resultants s'han de valorar d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel pla que s'executa, com si l'actuació hagués finalitzat, i s'han d'adjudicar en la part que correspongui als participants en proporció als drets respectius determinats de conformitat amb l'apartat 2. Els valors de les parcel·les adjudicades no poden comportar un excés o un defecte d'adjudicació superior al quinze per cent del valor que correspon a cada participant en proporció als drets respectius, llevat que per exigències derivades de l'edificació existent o d'altres circumstàncies objectives s'hagin de superar ponderadament aquests límits per al bon fi de la distribució urbanística.

Article 181

Formació de les parcel·les resultants

Les parcel·les resultants de la nova divisió de les finques afectades per un procés de distribució urbanística, s'ha de formar tenint en compte, entre altres, els aspectes següents:

- a) El nombre de participants i els drets respectius, per tal que puguin esdevenir adjudicataris de les parcel·les atenent els criteris d'adjudicació.
- b) Les parcel·les que es reservin per al pagament de les despeses urbanístiques.
- c) Les parcel·les que s'hagin de cedir a l'Administració titular del patrimoni públic de sòl per raó de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.
- d) Els edificis existents que no s'hagin d'enderrocar per a la correcta execució de l'actuació urbanística, per tal que les parcel·les que ocupin no deixin els edificis en situació de volum disconforme o, si això no és possible, per tal que es produeixi la menor disconformitat possible dels edificis.

Article 182

Adjudicatàries

Són adjudicatàries les persones, públiques o privades, que adquireixen la propietat de les finques resultants de la nova divisió dels terrenys compresos en el polígon d'actuació urbanística següents:

- a) Els participants en l'execució de l'actuació, per subrogació de les finques aportades.
- b) Les administracions actuants que sigui titulars del patrimoni públic del sòl o les administracions que en siguin titulars de què depenguin, per raó de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.
- c) Les administracions públiques competents, per raó de la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat als sistemes urbanístics de titularitat pública inclosos en el polígon d'actuació o que s'hi adscriuïn per a la seva obtenció.
- d) La promotora, per destinar al pagament de les despeses urbanístiques el producte obtingut per la venda a tercers de les parcel·les adjudicades.
- e) La constructora, en concepte de pagament en espècie, total o parcial, per l'execució de les obres d'urbanització.

Article 183

Criteris per a l'adjudicació de les parcel·les resultants

1. Per a l'adjudicació de les parcel·les resultants, s'han de tenir en compte els criteris següents:

- a) S'ha de procurar que les parcel·les adjudicades se situïn el més properes possibles a les finques aportades pels participants, si no és una circumstància que dificulta la distribució urbanística.
- b) Les parcel·les ocupades per edificis, que no s'hagin d'enderrocar per a la correcta execució de l'actuació urbanística, s'han d'adjudicar als participants que hagin aportat

les finques sobre les que es van construir els edificis.

c) S'ha de procurar adjudicar parcel·les independents al major nombre possible de participants i, en les adjudicacions de parcel·les pro indivís, que les comunitats tinguin el menor nombre possible de comuners.

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

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

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

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

e) L'adjudicació de parcel·les pro indivís s'ha de substituir, a petició de la persona afectada, per una indemnització en metàl·lic quan, en cas que la parcel·la es pugui edificar en règim de propietat horitzontal, la quota de participació en la comunitat sigui insuficient per a esdevenir titular individual d'un pis o local o, en altre cas, quan la quota esmentada sigui inferior al quinze per cent.

2. Els participants que resultin adjudicatariis de parcel·les per excés amb relació als drets respectius han de compensar les persones propietàries que en resultin per defecte. Per a la compensació s'han de deduir les despeses urbanístiques suportades en proporció a l'excés adjudicat, incrementades en la taxa lliure de risc i la prima de risc que pertoquin.

3. Es poden adjudicar terrenys d'aprofitament privat, tot i que en finalitzar l'execució de l'actuació no assolirien la condició de solar, per a agrupar-los immediatament a una finca confrontant, externa a l'àmbit de la distribució urbanística, sempre que tinguin una qualificació urbanística similar i, conjuntament, assoleixin la condició de solar.

Article 184

Repartiment de les despeses urbanístiques

1. Les despeses produïdes per l'execució d'una actuació urbanística que, d'acord amb aquesta Llei, són a càrrec de l'actuació, s'han de repartir entre els participants en proporció al valor de les parcel·les resultants adjudicades a cadascú.

2. Són quotes urbanístiques la part de les despeses urbanístiques que correspon a cada participant. La promotora de l'actuació pot exigir-los pagaments a la bestreta de les quotes que els pertoquin, així com ajornar o fraccionar aquests pagaments a sol·licitud de la persona interessada en les condicions i els terminis i amb les garanties que consideri exigibles, sense que en cap cas no es puguin aplicar tipus d'interès als pagaments ajornats o fraccionats superiors al tipus d'interès legal del diner vigent en cada exercici.

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

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

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

4. Es poden pagar les quotes urbanístiques en espècie, amb parcel·les resultants, si així ho acorden la promotora de l'actuació i la persona deutora. En les actuacions urbanístiques gestionades a iniciativa pública, el pagament de les quotes urbanístiques de les persones propietàries cooperants amb parcel·les resultants pot ser amb reserva

a favor de la persona deutora del dret de superfície sobre les parcel·les o del dret d'ús de l'edificació, construïda o de futura construcció a les parcel·les, en els termes que es pactin.

Article 185

Projecte de distribució urbanística

1. Els projectes de distribució urbanística són instruments de gestió urbanística mitjançant els quals s'han de dur a terme les operacions jurídiques a què fa referència l'article 179.

2. Són interessades en el procediment d'aprovació dels projectes de distribució urbanística les persones següents:

- a) Les entitats urbanístiques col·laboradores.
- b) Les participants.
- c) Les adjudicatàries.
- d) Les titulars dels béns i drets que són incompatibles amb l'execució de l'actuació.
- e) Les Administracions titulars de béns de domini públic afectats per l'actuació.
- f) Les titulars d'interessos legítims que puguin resultar afectats per l'aprovació del projecte i compareguin en el procediment.

Article 186

Efectes de l'aprovació dels projectes de distribució urbanística

1. L'aprovació dels projectes de distribució urbanística, quan sigui ferma en via administrativa, produeix els efectes següents:

- a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària del sòl de cessió obligatòria.
- b) La subrogació real de les finques aportades per les parcel·les resultants.
- c) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les resultants adjudicades als participants al compliment de les càrregues urbanístiques derivades de l'actuació.
- d) El gaudi de les exempcions tributàries que estableixin les lleis.
- e) La cancel·lació dels drets i les càrregues inscrites sobre les finques aportades o el seu trasllat a les parcel·les resultants d'acord amb la legislació hipotecària.

2. Els projectes de distribució urbanística s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat quan comportin la modificació, l'atribució del domini o d'altres drets reals o l'establiment de garanties reals sobre les finques registrals afectades. Amb aquesta finalitat, l'Administració actuant ha de certificar l'acte administratiu pel qual es va aprovar el projecte de distribució urbanística, la seva notificació als titulars dels drets, les càrregues i els gravàmens sobre les finques registrals afectades, el seu estat de fermesa en via administrativa i la resta de circumstàncies exigides per la legislació hipotecària. Aquesta certificació s'ha d'acompanyar amb l'acreditació del pagament o la consignació de les indemnitzacions que pertorquin als participants que, atenent l'escassa quantia dels seus drets, no siguin adjudicataris de parcel·les resultants.

Secció 6

Redistribució forçosa de parcel·les

Article 187

Definició

1. La redistribució forçosa de parcel·les fa referència a 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 quan, per disposició de la llei o per alteració del planejament d'ordenació del territori, els terrenys esmentats restin classificats com a espais oberts.

2. La redistribució forçosa també es pot utilitzar per a restituir la situació registral alterada per la inscripció en el Registre de Propietat d'una segregació de finques constitutiva d'una parcel·lació urbanística il·legal, respecte de la qual s'hagi incomplert una ordre urbanística de restauració.

Article 188

Projecte de redistribució forçosa

1. Mitjançant els projectes de redistribució forçosa es duen a terme les operacions jurídiques següents:

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:

1r. En cas d'un projecte de distribució urbanística, a les persones propietàries de les parcel·les resultants i a les persones propietàries de les finques aportades que, en substitució de l'adjudicació de parcel·la resultant, van rebre una compensació en metàl·lic.

2n. En el cas de parcel·lació il·legal, a les persones propietàries respecte dels quals s'hagi dictat l'ordre de restauració en proporció a la superfície de les finques segregades.

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, l'anotació preventiva de la demanda corresponent.

e) La determinació dels imports a satisfer pels nous adjudicataris 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.

2. Correspon aprovar els projectes de redistribució forçosa a les administracions següents, segons correspongui:

a) La que hagi aprovat el projecte de distribució urbanística.

b) La que hagi dictat l'ordre urbanística de restauració.

Article 189

Efectes de l'aprovació dels projectes de redistribució forçosa

1. L'aprovació dels projectes de redistribució forçosa, quan sigui ferma en via administrativa, produeix essencialment els efectes següents:

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

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

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

2. A més dels efectes a què fa referència l'apartat 1, en el supòsit de l'article 187.1, l'aprovació del projecte de redistribució forçosa, quan sigui ferma en via administrativa, també comporta:

a) La transmissió del dret de propietat als titulars originals dels terrenys cedits obligatòriament a l'Administració pública cessionària, llevat que s'acordi la seva readquisició.

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

3. Els projectes de redistribució forçosa s'inscriuen en el Registre de la Propietat amb subjecció als mateixos requisits establerts per als projectes de distribució urbanística.

Capítol 3

Expropiació forçosa per raons urbanístiques i ocupació directa

Article 190

Supòsits legitimadors de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques

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

a) Els sistemes urbanístics.

b) Les actuacions 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.

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

a) Les àrees destinades al patrimoni públic del sòl.

b) 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.

c) La comissió d'una infracció urbanística molt greu.

d) L'incompliment d'un 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.

Article 191

Administració expropiant i persones beneficiàries

1. En els supòsits a què fan referència l'apartat 1 i la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 190, són administracions expropiants per raons urbanístiques les administracions actuants que tinguin atribuïda legalment la potestat expropiatòria o, si no la tenen, les administracions titulars d'aquesta potestat de què depenguin. Poden ser-ne beneficiàries les administracions actuants que no siguin titulars de la potestat expropiatòria o les persones físiques o jurídiques que, d'acord amb aquesta Llei, se subroguin en les facultats de les administracions actuants.

2. En els supòsits a què fan referència les lletres *a*, *c* i *d* de l'apartat 2 de l'article 190 són administracions expropiants per raons urbanístiques les administracions competents per delimitar les àrees, sancionar les infraccions o dictar les ordres que tinguin atribuïda legalment la potestat expropiatòria o, si no la tenen, les administracions titulars d'aquesta potestat de què depenguin. Són beneficiàries de les expropiacions per raons urbanístiques les administracions titulars del patrimoni públic del sòl quan, no siguin les administracions expropiants.

Article 192

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

Són implícites a l'aprovació d'un pla d'ordenació del territori o d'un projecte de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl les declaracions d'utilitat pública o interès social i de necessitat d'ocupar els béns i adquirir els drets indispensables per a executar-los en els supòsits legitimadors de l'expropiació forçosa.

Article 193

Procediment d'expropiació

1. El procediment d'aprovació dels projectes d'expropiació per raons urbanístiques s'inicien d'ofici per acord de l'Administració expropiant, a petició raonada de la persona beneficiària de l'expropiació, o, en els casos que regula aquesta Llei, a sol·licitud de persona interessada.

2. L'expropiació d'ofici es pot dur a terme pel procediment general regulat per la legislació sobre expropiació forçosa o pel procediment de taxació conjunta dels béns i els drets expropiables que regula aquesta Llei.

3. El preu just determinat en el procediment d'expropiació es pot pagar en espècie si hi ha acord amb la persona titular del bé o dret expropiat. Això no obstant, no és exigible el consentiment de la persona titular per pagar el preu just en espècie en les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà quan el pagament s'efectuï dins del polígon d'actuació urbanística i del termini d'execució de les obres corresponents.

Article 194

Projecte de taxació conjunta

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

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

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

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

definitivament el preu just del bé o dret corresponent.

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

Article 195

Alliberament de l'expropiació forçosa

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

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

Article 196

Expropiació a sol·licitud d'una persona interessada

Les persones propietàries de terrenys que, d'acord amb les determinacions del planejament d'ordenació del territori, hagin de ser expropiats per a l'execució d'un sistema urbanístic o d'una actuació urbanística reservada a la iniciativa pública, amb l'advertiment previ a l'Administració competent, poden sol·licitar-ne l'expropiació excepte que es tracti de terrenys en alguna de les circumstàncies següents:

- a) Que estiguin classificats com a espais oberts.
- b) Que s'hi hagin autoritzat usos i obres provisionals.
- c) Que hi hagi construccions o instal·lacions en ús o susceptibles d'ésser utilitzades per a ús propi o per a obtenir-ne un rendiment econòmic.
- d) Que estiguin afectats a l'execució d'un sistema urbanístic mitjançant un projecte sectorial vinculant per al planejament d'ordenació del territori.

Article 197

Advertiment previ i sol·licitud de l'expropiació

1. Les persones propietàries a què fa referència l'article 196 poden advertir raonadament l'Administració perquè iniciï d'ofici el procediment d'expropiació per a l'adquisició forçosa dels terrenys després que hagi finit el termini d'execució del sistema urbanístic o de l'actuació urbanística que els afecti o, quan no s'hagi establert aquest termini, després que hagin transcorregut sis anys des de l'entrada en vigor del pla d'ordenació del territori corresponent.

2. Transcorregut el termini d'un any posterior a l'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. La sol·licitud de l'expropiació ha d'anar acompanyada dels documents que acreditin

la titularitat dels terrenys i del full d'apreuament subscrit per tècnic competent.

Article 198

Admissió a tràmit, determinació del preu just i pagament

1. L'Administració pot inadmetre motivadament a tràmit una sol·licitud d'iniciació de l'expropiació quan no tingui fonament manifestament en els articles 196 i 197. El termini màxim per a notificar la resolució expressa del procediment és de tres mesos. El venciment d'aquest termini màxim sense que s'hagi notificat la resolució expressa legitima la persona interessada per entendre estimada la sol·licitud d'expropiació i desestimada la valoració efectuada en el full d'apreuament.

2. La determinació del preu just s'ha d'efectuar en una peça separada del procediment d'expropiació instat. Si transcorren tres mesos des de la presentació del full d'apreuament sense que l'Administració accepti la valoració, la persona interessada es pot adreçar al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè fixi el preu just, la resolució del qual exhaureix la via administrativa pel que fa a la valoració dels terrenys exclusivament.

3. En cas que escaigui expropiar els terrenys:

a) L'Administració disposa d'un termini màxim de sis mesos per determinar el preu just. El transcurs d'aquest termini sense que l'Administració el determini merita interessos a favor de la persona expropiada fins al moment que es determini.

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

Article 199

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

1. Els procediments d'expropiació iniciats a sol·licitud de persona interessada resten suspesos si l'òrgan competent per a iniciar el procediment d'aprovació d'un pla d'ordenació del territori o per a aprovar la proposta inicial corresponent adopta l'acord pertinent de conformitat amb els articles 122 i 126. Això no obstant, la suspensió acordada no afecta la responsabilitat per demora en la determinació del preu just a què fa referència la lletra a de l'apartat 3 de l'article 198.

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

Article 200

Ocupació directa

1. Mitjançant l'ocupació directa l'Administració actuant adquireix, acordadament o forçosament, la titularitat dels terrenys afectats per l'execució aïllada dels sistemes urbanístics amb reserva dels drets de participació en l'execució de l'actuació urbanística a favor de les persones propietàries cedents.

2. Tenen dret a ser indemnitzats pels danys i perjudicis causats per l'ocupació directa:
 - a) Les persones propietàries dels terrenys afectats.
 - b) Els titulars d'altres drets i gravàmens sobre els terrenys afectats que no es puguin traslladar sobre la reserva del dret de participació.

3. Transcorreguts quatre anys des de l'atorgament de l'acta d'ocupació sense que s'hagi aprovat el projecte de distribució urbanística de l'actuació, els titulars de la reserva del dret de participació poden sol·licitar-ne l'expropiació forçosa de conformitat amb l'article 197, sense que sigui exigible l'avertiment previ a l'Administració actuant.

Títol 4

Política pública de sòl

Article 201

Objecte de la política pública de sòl

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

2. Les administracions competents despleguen les polítiques públiques respectives en matèria de sòl mitjançant els patrimonis públics de sòl i els 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 en els termes que estableix aquest títol.

Capítol 1

Patrimoni públic de sòl

Article 202

Concepte i administracions competents

1. El patrimoni públic de sòl de les administracions competents és constituït pel conjunt de béns i drets de la seva titularitat, de caràcter no demanial, i pels recursos financers de les seves hisendes afectats al desplegament de les polítiques públiques respectives en matèria de sòl.

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

3. Són administracions competents per a desplegar polítiques públiques en matèria de sòl mitjançant el patrimoni públic de sòl els municipis i el departament competent en matèria de territori.

Article 203

Béns i drets

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

- a) Els terrenys adquirits en compliment del deure de les persones propietàries de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic corresponent a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per una actuació urbanística.

- b) Els terrenys adquirits en una àrea destinada al patrimoni públic de sòl i els drets reals de tanteig sobre els terrenys pendents d'adquirir en aquesta àrea.
- c) Els terrenys de la seva titularitat afectats per una actuació urbanística i els solars que en resultin adjudicats de l'execució.
- d) Els solars adquirits en situació de retenció de sòl.
- e) Els terrenys de la seva titularitat adquirits per expropiació forçosa en els supòsits de les lletres c i d de l'article 190.
- f) Els ingressos obtinguts de conformitat amb aquesta Llei en substitució del compliment del deure a què fa referència la lletra a.
- g) Els ingressos obtinguts en aplicació del règim de venda forçosa per l'incompliment dels deures de les persones propietàries establerts en aquesta Llei.
- h) Els ingressos obtinguts per la utilització, l'explotació o l'alienació dels béns i els drets del patrimoni públic de sòl.

2. En el cas que les administracions competents gestionin el patrimoni públic de sòl respecte mitjançant una entitat de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculada o dependent, a més dels drets i béns a què fa referència l'apartat 1, integren el patrimoni públic de sòl la resta dels terrenys de domini privat de les entitats esmentades.

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

Article 204

Règim jurídic

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

Article 205

Finalitats

1. Les finalitats del patrimoni públic de sòl són:

- a) Construir habitatges de protecció pública.
- b) Disposar de sòl de titularitat pública en espais oberts per protegir-los dels processos indesitjats de transformació urbanística o per millorar-los paisatgísticament mitjançant actuacions d'enderroc d'edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada o d'altre tipus.
- c) Conservar el patrimoni cultural immobiliari
- d) Executar sistemes urbanístics o actuacions urbanístiques.
- e) Construir equipaments comunitaris de titularitat pública
- f) Disposar de sòl de titularitat pública destinat a habitatges de protecció pública i a edificis industrials.

2. En els municipis de forta i acreditada demanda, la construcció d'habitatges de protecció pública és una finalitat primordial del patrimoni públic de sòl. La destinació de terrenys del patrimoni públic de sòl 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, d'acord amb el que estableixen els articles 73.3 i 4 i 74.3

Article 206

Principis

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

- a) D'identificació i control dels béns i els drets.
- b) De publicitat, transparència, concurrència i objectivitat en l'adquisició, l'explotació i l'alienació dels béns i els drets.
- c) D'eficàcia, d'eficiència i de servei a la població en la consecució dels fins.
- d) De cooperació i col·laboració amb altres administracions públiques en el desplegament de les polítiques públiques de sòl.

Article 207

Àrees destinades al patrimoni públic de sòl

1. Les administracions competents poden delimitar àrees per a adquirir els terrenys i integrar-los en el patrimoni públic de sòl. El projecte de delimitació ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició del sòl, avaluar-ne la sostenibilitat econòmica i establir:

- a) El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret real de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses.
- b) El termini màxim per a iniciar el procediment d'expropiació, que no pot ser superior a sis anys, o la durada màxima del dret real de tanteig, que no pot ser superior a deu anys.
- c) La relació de béns i drets afectats.

2. La constitució del dret real de tanteig a què fa referència l'aparat 1 implica el de retracte si les persones propietàries dels béns i drets afectats no respecten les condicions per a l'exercici del dret de tanteig. És aplicable el dret civil de Catalunya als aspectes del dret real de tanteig i del dret de retracte no regulats en aquesta Llei.

3. Són tràmits essencials del procediment d'aprovació dels projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic del sòl els d'audiència dels titulars dels béns i drets afectats i d'informació pública.

Article 208

Inventari patrimonial

1. Les administracions competents han d'inventariar separatament d'altres béns i drets patrimonials els que integrin el patrimoni públic de sòl. Entre altres dades necessàries per a gestionar els béns i els drets del patrimoni públic de sòl, han de constar en aquest inventari les relatives a:

- a) La identificació precisa.
- b) El títol i el preu d'adquisició.
- c) La situació jurídica i urbanística.
- d) L'ús a què es dediquen efectivament.
- e) Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.

2. L'inventari i el balanç de situació del patrimoni públic de sòl s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot realitzar cap acte de gestió d'un bé o dret del patrimoni públic de sòl si no està inventariat adequadament.

3. Les administracions competents han d'inscriure en els registres públics corresponents els béns i els drets del patrimoni públic de sòl i els actes i contractes que s'hi refereixin que siguin inscriptibles.

Article 209

Aprofitament, utilització i explotació

1. De conformitat amb les finalitats del patrimoni públic del sòl, l'aprofitament dels béns i drets patrimonials es pot cedir o explotar mitjançant qualsevol negoci jurídic. Els contractes de cessió o d'explotació s'han d'adjudicar mitjançant concurs públic excepte que, les característiques peculiars del bé, la demanda limitada, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, en justifiquin l'adjudicació directa.

2. Tanmateix el que estableix l'apartat 1:

a) La cessió d'ús dels habitatges de protecció pública construïts en terrenys del patrimoni públic de sòl s'ha d'adjudicar de conformitat amb la legislació sobre el dret a l'habitatge.

b) L'explotació d'un immoble construït en terrenys del patrimoni públic de sòl com a contraprestació, en tot o en part, per la realització d'una obra referida a l'immoble esmentat, s'ha d'adjudicar mitjançant un contracte de concessió d'obra pública de conformitat amb la legislació sobre contractes del sector públic.

Article 210

Manteniment de la titularitat pública dels terrenys patrimonials

1. Els terrenys del patrimoni públic de sòl han de mantenir la naturalesa pròpia d'aquests béns en els supòsits següents:

a) Que hagin estat adquirits per a protegir o millorar els espais oberts o per a conservar el patrimoni cultural immobiliari, mentre pervisquin les circumstàncies que van justificar l'adquisició.

b) Que estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbanística reservada a la iniciativa pública, mentre l'actuació estigui pendent d'execució.

c) Que hagin estat adquirits en compliment del deure de les persones propietàries de cedir-los d'acord amb aquesta Llei i estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública o industrial, mentre el planejament d'ordenació del territori mantingui aquesta destinació.

d) Que, més enllà del supòsit de la lletra c, es tracti de parcel·les adjudicades en l'execució d'una actuació urbanística i destinades a l'ús d'habitatge de protecció pública, mentre el planejament d'ordenació del territori mantingui aquesta destinació.

2. Els béns en els supòsits a què fa referència l'apartat 1 no es poden alienar excepte:

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

b) En els supòsits de les lletres c i d, per a permutar-los per altres béns equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl.

Article 211

Alienació

1. Els béns i els drets del patrimoni públic de sòl que siguin alienables d'acord amb aquesta Llei es poden transmetre per aconseguir els seus objectius i finalitats mitjançant qualsevol negoci jurídic translatiu de caràcter oneros, per preu igual o superior al seu valor. Tanmateix, l'alienació pot ser gratuïta o per preu inferior al seu

valor quan es transmeti a una altra administració o a una entitat de dret públic o de dret privat sense ànim de lucre.

2. L'alienació dels béns i els drets del patrimoni públic de sòl s'ha de fer mitjançant concurs públic o adjudicació directa. L'adjudicació es pot fer directament en els supòsits següents:

- a) A una altra administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl, a títol gratuït o oneros.
- b) A les persones propietàries de terrenys afectats pel planejament d'ordenació del territori a sistemes urbanístics de titularitat pública o de béns que es vulguin integrar en el patrimoni públic de sòl, per a obtenir-los mitjançant permuta.
- c) Als contractistes com a contraprestació en concepte de pagament per a retribuir-los, d'acord amb la legislació sobre contractes del sector públic, l'execució d'obres vinculades a les finalitats del patrimoni públic de sòl.
- d) A favor de qualsevol persona interessada quan hagi estat declarat desert el concurs públic per a la seva adjudicació o resulti fallit per l'incompliment de les obligacions de la persona adjudicatària, sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la licitació i les condicions no siguin inferiors a les anunciades en el concurs públic o a les establertes en l'adjudicació fallida.

Article 212

Dret de superfície

1. Les administracions competents poden constituir el dret real de superfície sobre els terrenys del patrimoni públic de sòl per a transmetre el dret de propietat temporal i separat de les plantacions o construccions existents o futures.

2. La transmissió, el gravamen i la cessió de l'ús de la propietat superficiària requereixen el consentiment exprés de l'Administració competent.

3. És aplicable el dret civil de Catalunya als aspectes del dret de superfície no regulats en aquesta Llei

Article 213

Vinculació de la transmissió

1. Els béns i drets del patrimoni públic de sòl alienats s'han de destinar a la finalitat que justifiqui la transmissió. La resolució, l'acord o el document públic corresponent han d'especificar aquesta finalitat, així com les condicions i el termini que l'Administració transmissora consideri convenient per a fer-la efectiva.

2. En les alienacions oneroses per preu igual o superior al valor del bé o dret patrimonial, el document públic de transmissió ha d'establir les condicions següents:

- a) L'obligació de la persona adquirent de no transmetre'l a terceres persones per actes intervivos mentre no el destini a la finalitat especificada, llevat que l'Administració transmissora li ho autoritzi expressament.
- b) La resolució del contracte de transmissió pel fet que, en el termini de cinc anys i abans de destinar el bé o dret a la finalitat especificada, s'aprovi una modificació del planejament d'ordenació del territori que en comporti l'increment del valor.
- c) Les indemnitzacions o les penalitzacions en cas d'incompliment de les obligacions de la persona adquirent.
- d) La resolució potestativa del contracte de transmissió per l'incompliment de les obligacions de la persona adquirent.

e) Altres condicions que es considerin convenients per a destinar el bé o dret a la finalitat especificada.

3. Les condicions a què fa referència l'apartat 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat.

Article 214

Incompliment de les obligacions derivades de la transmissió

1. En el cas que la persona adquirent d'un bé o dret del patrimoni públic de sòl incompleixi les obligacions derivades de la transmissió a títol gratuït o per preu inferior al seu valor, l'alienació queda resolta i el bé o dret reverteix a l'Administració transmissent.

2. En el cas que l'adquirent d'un bé o dret del patrimoni públic de sòl incompleixi les obligacions derivades de la transmissió onerosa per preu igual o superior al seu valor, l'Administració transmissent pot exigir el compliment d'aquestes obligacions o, alternativament, resoldre el contracte de transmissió. En ambdós casos, l'Administració transmissent pot exigir el rescabament de danys i perjudicis causats i l'abonament d'interessos atenent les indemnitzacions o les penalitzacions establertes en el contracte de transmissió.

Capítol 2

Retenció del sòl i estat ruïnós dels immobles

Article 215

Retenció de sòl

S'entén per retenció de sòl el fet de conservar-lo sense urbanitzar o edificar de conformitat amb el planejament d'ordenació del territori quan, d'acord amb la memòria social del pla d'estructura urbana, s'apreciï una demanda significativa i no satisfeta del producte immobiliari acabat.

Article 216

Declaració de la situació de retenció de sòl

1. Correspon declarar d'ofici o a sol·licitud de qualsevol persona interessada la situació de retenció de sòl, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries afectades:

a) A l'Administració actuant, en el cas d'una actuació urbanística l'execució de la qual no estigui reservada a la iniciativa pública, quan s'incompleixi el calendari d'execució sempre que, si es tracta d'una actuació de nova extensió urbana, aquest incompliment no comporti el canvi de classificació del sòl o la pèrdua de vigència del pla d'ordenació del territori que la reguli.

b) A l'Administració municipal, en els supòsits següents:

1r. En cas d'un solar sense edificar o infraedificat, quan hagi transcorregut el termini màxim que estableixi el planejament per a iniciar les obres d'edificació en un àmbit concret o, fora d'aquests àmbits, quan hagin transcorregut dos anys des que els terrenys van adquirir la condició de solar.

2n. En cas d'un solar amb un edifici inacabat, quan hagi caducat la llicència urbanística atorgada.

2. La resolució que declari la situació de retenció de sòl 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 de l'actuació urbanística o d'edificar els solars.

Article 217

Ruïna econòmica i urbanística dels immobles

1. Un immoble amenaça ruïna econòmica quan presenta danys de conservació en qualsevol dels seus elements el cost econòmic de reparació dels quals és superior al cinquanta per cent del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

2. Un immoble amenaça ruïna urbanística quan presenta danys estructurals que comprometen la seva estabilitat i la seguretat de les persones la reparació dels quals no es pot autoritzar d'acord amb l'ordenament jurídic urbanístic aplicable.

Article 218

Declaració d'estat ruïnós dels immobles

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

2. La resolució que declari l'estat ruïnós d'un immoble ha de dictar l'ordre urbanística individual relativa a l'obligació dels particulars d'executar les obres d'enderroc, de substitució o de conservació de l'immoble.

Títol 5

Protecció de la legalitat urbanística

Article 219

Definició

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

2. La legalitat urbanística és constituïda per aquesta Llei, els reglaments que la despleguen, el planejament d'ordenació del territori i les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació.

Capítol 1

Llicència i comunicació urbanístiques

Secció 1

Disposicions generals

Article 220

Conceptes

1. La llicència urbanística és un acte administratiu d'autorització de naturalesa reglada i transmissible mitjançant el qual l'Administració, després de comprovar l'adequació a la legalitat urbanística dels actes que hi són subjectes, habilita la persona interessada per a dur-los a terme.

2. La comunicació urbanística és el document subscrit per la persona interessada mitjançant el qual fa conèixer a l'Administració de forma prèvia al seu desenvolupament la voluntat de dur a terme els actes que hi són subjectes. La persona interessada és responsable de l'adequació d'aquests actes a la legalitat urbanística i resta habilitada per a executar-los a partir de la presentació del document en els termes que s'estableixin per reglament.

3. Les llicències i les comunicacions urbanístiques no alteren les situacions jurídiques privades. Les llicències s'entenen atorgades i les comunicacions presentades salvat el dret de propietat i sens perjudici del de tercer.

Article 221

Actes subjectes a llicència urbanística

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 223 , els actes següents:

- a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
- b) Les parcel·lacions urbanístiques.
- c) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, i la demolició total o parcial.
- d) La primera utilització i ocupació parcials dels edificis.
- e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
- f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
- i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
- j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
- l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.

2. També estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 223:

- a) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- b) Els usos i les obres provisionals.
- c) Els actes relacionats a l'article 222, excepte els de la lletra g i h, que es duguin a terme en espais oberts

Article 222

Actes subjectes a comunicació urbanística

Estan subjectes a la comunicació urbanística, amb les excepcions que estableixen els articles 221.2 i 223, els actes següents:

- a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
- c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
- d) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- f) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en una llicència urbanística anterior.
- g) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en espais oberts i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.
- h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars amb murs perimetrals inferiors a un metre d'alçària.

Article 223

Actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència o comunicació urbanístiques

No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència o comunicació urbanístiques els actes següents:

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

Article 224

Règim jurídic de les llicències i les comunicacions

1. Correspon a l'Administració municipal atorgar les llicències i registrar les comunicacions urbanístiques respecte dels actes que hi són subjectes que es pretenguin executar en el seu terme.

2. No es poden tramitar les sol·licituds de llicència urbanística ni presentar les comunicacions urbanístiques sense la documentació que es requereixi.

3. El personal tècnic i jurídic al servei de l'Administració municipal o, si no en té, de l'Administració comarcal ha d'informar sobre l'adequació a la legalitat urbanística de la llicència sol·licitada o la comunicació presentada.

4. El termini màxim per resoldre una llicència és de dos mesos, transcorreguts els quals es pot entendre estimada llevat en el cas de construcció d'edificis de nova planta, dels actes a què fan referència les lletres a, b, i, i m de l'article 221.1 i de tots aquells que contravinguin la legalitat urbanística.

Article 225

Terminis per a l'execució d'obres

1. Les llicències i les comunicacions urbanístiques per a l'execució d'obres han de fixar els terminis màxims per a començar-les i acabar-les en proporció a la seva entitat. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada o de la presentació de la comunicació i es prorroguen automàticament per la meitat dels terminis fixats si la persona titular de la llicència urbanística ho sol·licita o ho comunica abans que hagi transcorregut el termini de què es tracti.

2. Si les llicències no fixen els terminis per a l'execució d'obres, aquests terminis són d'un any per a començar les obres i de tres per a acabar-les.

3. No són vàlides les comunicacions per a l'execució d'obres que no fixin els terminis màxims per a començar-les i acabar-les.

Article 226

Caducitat de les llicències i les comunicacions

1. Les llicències urbanístiques per a l'execució d'obres caduquen si transcorre el termini per a començar-les o el termini per a acabar-les, incloses les seves pròrrogues, sense que hagin estat iniciades o finalitzades. A aquests efectes, les llicències han de contenir l'avertiment de caducitat i si es donen les esmentades circumstàncies la caducitat ha de ser declarada per l'Administració atorgant, amb l'audiència prèvia de la persona titular de la llicència. La manca de declaració de caducitat de la llicència urbanística no faculta les persones interessades per començar les obres o prosseguir-les més enllà dels terminis habilitats per la llicència ni, en conseqüència, les eximeix de les responsabilitats administratives que es puguin derivar de l'execució d'obres realitzades fora dels terminis esmentats.

2. Si transcorren els terminis màxims indicats en una comunicació urbanística per començar o acabar les obres, incloses les seves pròrrogues, sense que hagin estat iniciades o finalitzades, la persona interessada resta inhabilitada per començar-les o continuar-les, sens perjudici que pugui presentar una nova comunicació.

Secció 2

Autorització prèvia en els espais oberts

Article 227

Projecte d'actuació específica

1. Prèviament a sol·licitar una llicència o presentar una comunicació urbanística que afecti terrenys classificats com a espais oberts, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en els supòsits següents:

- a) La reutilització de les edificacions rurals de recuperació incentivada, llevat que estiguin incloses en el catàleg d'edificacions rurals i es vulguin destinar a alguns dels usos a què fa referència l'article 54.1.
- b) La substitució parcial o l'augment de volum edificat de les edificacions rurals de recuperació incentivada pels seus valors específics.
- c) Les actuacions específiques a què fa referència l'article 57.
- d) Els habitatges rústics.
- e) Les activitats extractives de minerals i d'hidrocarburs.

2. Correspon al departament competent en matèria de territori aprovar els projectes d'actuació específica.

Article 228

Informe d'idoneïtat previ a la presentació d'un projecte

1. Amb relació a les actuacions específiques a què fa referència l'article 57, la persona interessada ha de consultar l'òrgan territorial competent sobre la idoneïtat dels terrenys per a implantar l'activitat de què es tracti abans de presentar el projecte d'actuació específica per a la seva aprovació. A la vista de la memòria justificativa i descriptiva de l'actuació i amb l'audiència prèvia de l'administració municipal afectada, l'òrgan territorial ha d'informar sobre la idoneïtat dels terrenys atenent entre altres condicionants:

- a) El planejament d'ordenació del territori aplicable.
- b) L'interès públic o social, la contribució a l'ordenació i el desenvolupament rurals o la necessitat d'emplaçament en el medi rural al·legats.
- c) Els efectes sobre l'entorn d'influència i sobre el paisatge
- d) L'existència d'alternatives d'emplaçament territorial més idònies.
- e) La implantació dels serveis requerits.

2. El sentit favorable de l'informe d'idoneïtat no predetermina l'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent, només habilita la persona interessada per a presentar aquest projecte davant l'òrgan territorial competent en un termini màxim d'un any. El projecte esmentat s'ha d'elaborar atenent el termes i les condicions que estableixi l'informe previ d'idoneïtat favorable.

3. L'informe d'idoneïtat previ a què fa referència l'apartat 1 no és exigible quan la idoneïtat dels terrenys estigui determinada específicament pel planejament d'ordenació del territori.

Article 229

Documentació i tràmits per a aprovar un projecte

1. Els projectes d'actuació específica es conformen amb els documents que s'estableixin per reglament. En tot cas, els projectes han de contenir l'estudi d'impacte i integració paisatgística de l'actuació i el programa de custòdia dels terrenys afectats.

2. Admès a tràmit un projecte d'actuació específica, l'òrgan territorial competent l'ha de sotmetre a informació pública i, simultàniament, ha de sol·licitar informe de l'Administració municipal afectada i els informes que escaiguin d'altres administracions.

3. Quan sigui exigible l'avaluació d'impacte ambiental d'un projecte d'actuació específica, s'han d'integrar els tràmits exigits per a la seva avaluació en el procediment d'aprovació del projecte.

Article 230

Aprovació i vigència d'un projecte

1. L'òrgan territorial competent ha d'aprovar el projecte d'actuació específica o, denegar-ne l'aprovació o suspendre-la per a incorporar-hi prescripcions tècniques.

2. La resolució que aprovi un projecte d'actuació específica pot establir:

a) Les mesures i les condicions escaients per a integrar ambientalment, paisatgísticament i urbanísticament l'actuació en el medi rural.

b) La durada de l'actuació.

c) Les garanties que es precisin per a assegurar el compliment de les mesures i les condicions d'integració establertes, del programa de custòdia dels terrenys afectats i de la restitució dels terrenys al seu estat original en finir l'actuació.

3. La vigència dels projectes d'actuació específica és determinada en els termes que s'estableixin per reglament. Durant el termini de vigència del projecte, la persona interessada pot sol·licitar la llicència urbanística o efectuar la comunicació urbanística requerides per a executar l'actuació.

Capítol 2

Inspecció urbanística

Article 231

Competència

1. Correspon a les administracions competents per a exercir la potestat de protecció de la legalitat urbanística investigar, esbrinar i inspeccionar els actes i les omissions que puguin vulnerar-la. Per organitzar l'activitat inspectora, poden elaborar plans d'inspecció que fixin les prioritats d'actuació.

2. Té la condició d'autoritat el personal al servei de les administracions esmentades que tingui atribuït o li sigui encomanat expressament per l'òrgan competent l'exercici de la funció pública d'inspecció urbanística.

Article 232

Facultats

El personal amb funcions d'inspecció urbanística està facultat per a:

a) Entrar a les finques i als edificis que siguin objecte d'inspecció, sense que sigui exigible comunicar l'actuació amb antelació a les persones interessades, i romandre-hi el temps necessari per a realitzar la seva funció. Això no obstant, quan l'objecte de la inspecció sigui el domicili d'una persona o altres llocs que requereixin l'autorització del seu titular, s'ha d'obtenir el seu consentiment exprés per a entrar-hi o, si escau, l'autorització judicial corresponent.

b) Practicar qualsevol diligència d'investigació, examen o prova que es consideri necessària, i en particular:

1r Reclamar que les persones presents en el lloc inspeccionat s'identifiquin o justifiquin els motius de la seva presència i informin sobre qualsevol circumstància relacionada amb el compliment de la legalitat urbanística.

2n Sol·licitar la compareixença de la persona propietària i altres persones presumptament responsables en el lloc inspeccionat o en l'oficina pública designada per la persona inspectora.

3r Examinar els títols administratius habilitadors o la comunicació urbanística de què disposi la persona promotora de l'actuació inspeccionada, o que constin en els arxius de l'administració que els hagi atorgat o registrat.

4r Realitzar amidaments i obtenir imatges fotogràfiques o en moviment relatives a l'actuació inspeccionada.

c) Advertir les persones presumptament responsables dels actes en curs d'execució i de les omissions que puguin ser constitutius d'una infracció urbanística i requerir-les perquè ajustin la seva actuació a la legalitat urbanística.

Article 233

Col·laboració de les administracions amb la inspecció urbanística

1. Les administracions públiques i els ens que en són dependents han de prestar la col·laboració necessària al personal amb funcions d'inspecció urbanística. En aquest marc de col·laboració, han de permetre l'accés als seus arxius a les persones inspectores i facilitar-los la informació de què disposin necessària per a investigar els fets que puguin comportar la vulneració de la legalitat urbanística i esbrinar les persones que en puguin ser responsables.

2. Els cossos de policia han de prestar el seu auxili i col·laboració al personal amb funcions d'inspecció urbanística. Aquesta col·laboració s'ha d'ajustar al que estableixi la seva legislació específica i es pot reclamar amb antelació quan es prevegi l'obstrucció a la tasca inspectora.

Article 234

Valor probatori de les actes i els informes d'inspecció

1. Els fets constatats per les persones inspectores en les actes i els informes que formalitzin tenen valor probatori sens perjudici de les proves que les persones interessades puguin aportar en defensa dels seus drets i interessos. El mateix valor probatori tenen els fets constatats en documents públics formalitzats per altres funcionaris que tinguin la condició d'autoritat aportats al procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent.

2. El valor probatori es limita als fets constatats directament per l'autoritat de què es tracti.

Capítol 3

Agència de Protecció del Territori

Article 235

Creació i naturalesa jurídica

1. Es crea l'Agència de Protecció del Territori amb la naturalesa jurídica d'entitat autònoma administrativa de la Generalitat de Catalunya, vinculada al departament competent en matèria d'ordenació del territori, que n'exerceix el control d'eficàcia.

2. L'Agència té personalitat jurídica pròpia i autonomia funcional i de gestió.

3. L'Agència es regeix per aquesta Llei, per la legislació de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i per la resta de normes administratives que li siguin aplicables.

Article 236

Funció

1. És funció de l'Agència l'exercici de la potestat de l'Administració de la Generalitat de Catalunya per a protegir la legalitat en matèria d'ordenació del territori davant les accions o omissions que la vulneren. També és funció de l'Agència l'exercici de l'esmentada potestat per a protegir la legalitat en matèria d'ordenació del litoral davant les accions o omissions que la vulneren d'acord amb la legislació aplicable.

2. Per a l'exercici de la seva funció, l'Agència és competent per a instruir i resoldre els procediments incoats amb l'objecte de:

- a) Restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.
- b) Sancionar les infraccions administratives en la matèria.
- c) Determinar els danys i els perjudicis causats.

Article 237

Organització

1. L'Agència s'organitza jeràrquicament de conformitat amb els estatuts que correspon aprovar al Govern mitjançant decret. Els estatuts han d'atribuir les competències que corresponen a cada òrgan administratiu tenint en compte que, amb relació als procediments sancionadors, l'organització ha de garantir la separació necessària entre les fases instructora i sancionadora, que s'han d'encomanar a òrgans diferents.

2. La Direcció és l'òrgan superior de representació i de govern de l'Agència. Correspon al Govern nomenar per decret la persona titular de la Direcció a proposta del conseller o consellera del departament a què està vinculada, amb rang de director o directora general.

3. Els actes administratius de la Direcció posen fi a la via administrativa. Correspon a la Direcció resoldre els recursos extraordinaris de revisió i els procediments de responsabilitat patrimonial.

Article 238

Personal

És aplicable al personal al servei de l'Agència la legislació sobre la funció pública de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. Els llocs de treball de l'Agència han de ser ocupats per funcionaris públics i, d'acord amb la legislació esmentada, poden ser ocupats excepcionalment per personal laboral.

Article 239

Recursos econòmics

Els recursos econòmics de l'Agència són:

- a) Les assignacions que li són consignades en Llei de pressupostos per a cada exercici pressupostari.
- b) Les multes que imposi en l'exercici de les seves competències.
- c) Qualsevol altre que li sigui atribuït

Capítol 4

Ordres urbanístiques

Article 240

Definició

1. Són ordres urbanístiques els manaments individuals de l'Administració de fer o de deixar de fer mitjançant els quals intervé en l'activitat dels particulars amb relació a:

a) Conservar el sòl i les obres en les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, ornament públic i les altres condicions exigides per les lleis perquè serveixen de suport a l'ús corresponent, així com obtenir les millores addicionals d'interès general que prevegi el planejament d'ordenació del territori per motius turístics, culturals o de qualitat i sostenibilitat del medi urbà.

b) Executar les obres pendents d'urbanització o d'edificació dels solars, després que hagin transcorreguts els terminis del calendari d'execució corresponent o de caducitat de la llicència urbanística atorgada.

c) Restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat.

2. L'ordre urbanística constitutiva d'un manament de fer és un títol administratiu que habilita la persona obligada per a dur a terme els actes de què tracti, sempre que els detalli amb claredat i precisió suficients o, si s'escau, adjunti el projecte tècnic que es requereixi.

Secció 1

Obligació de conservar i millorar

Article 241

Competència

Correspon a l'Administració municipal dictar les ordres urbanístiques relatives a les obligacions de les persones propietàries de conservar el sòl i les obres i de realitzar les millores addicionals d'interès general de conformitat amb aquesta Llei.

Article 242

Obres de conservació i millora i estat ruïnós dels immobles

1. La resolució que posi fi al procediment de protecció de la legalitat urbanística ha de contenir l'ordre urbanística perquè les persones propietàries afectades executin les obres de conservació o de millora que siguin exigibles, llevat que escaigui declarar l'estat ruïnós total o parcial de l'immoble afectat.

2. Quan es declari l'estat ruïnós d'un immoble no integrat en el patrimoni cultural català ni en procés d'integració en aquest patrimoni, l'ordre urbanística ha de manar-ne l'enderroc o, si es declara alhora la situació de retenció de sòl, la substitució de l'edifici ruïnós per un de nova planta conforme amb les determinacions del planejament d'ordenació del territori vigent. En el cas que l'estat ruïnós no sigui urbanístic, sinó simplement econòmic, les persones propietàries obligades poden executar les obres de conservació de manera voluntària i alternativa a l'enderroc o a la substitució sempre que siguin conformes amb el règim urbanístic de l'immoble.

3. L'ordre urbanística a què fa referència aquest article s'ha de dictar de conformitat amb l'informe preceptiu del departament competent en matèria de patrimoni cultural català quan:

a) Afecti un immoble integrat del patrimoni cultural català o en procés d'integració en aquest patrimoni com a bé cultural d'interès nacional.

b) Pugui comportar la pèrdua del valor cultural declarat d'un immoble integrat del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès local.

Article 243

Actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents

1. Quan, per raons d'urgència fonamentades en situacions de risc imminent per a la salut de les persones o la seguretat de les persones o les coses, sigui necessari executar actes de conservació, rehabilitació i protecció que no admetin demora, l'òrgan municipal competent pot ordenar la seva execució immediata en qualsevol moment, sense que sigui exigible l'audiència prèvia de les persones interessades i sota la direcció dels serveis tècnics municipals. En aquests casos, l'ordre urbanística individual es pot donar de paraula. Si l'actuació afecta un immoble integrant del patrimoni cultural com a bé cultural d'interès nacional, l'òrgan municipal competent ha de requerir els serveis tècnics del departament competent en matèria de patrimoni cultural perquè intervinguin urgentment en coordinació amb els serveis tècnics municipals.

2. Quan la causa de la situació de risc a què fa referència l'apartat 1 sigui l'estat físic d'un immoble, tan precari que amenaci ruïna imminent, l'òrgan municipal competent ha d'adoptar les mesures de protecció urgents que no admetin demora relatives al desallotjament de les persones en situació de risc, l'apuntament o l'enderrocament total o parcial de l'immoble afectat o d'altres mesures que es considerin adients, sense que sigui exigible l'audiència prèvia de les persones interessades.

3. Les despeses i les indemnitzacions que l'Administració municipal hagi satisfet per a l'execució dels actes de conservació, rehabilitació i protecció urgents són a càrrec de la persona propietària de l'immoble o bé afectat.

Secció 2

Obligacions d'executar les obres d'urbanització, d'edificació i de rehabilitació edificatòria

Article 244

Competència

1. Correspon a l'Administració actuant dictar les ordres urbanístiques relatives a les obligacions de les entitats urbanístiques col·laboradores d'executar en termini les obres d'urbanització, d'edificació i de rehabilitació edificatòria corresponents a una actuació d'urbanització o de rehabilitació edificatòria en el medi urbà no reservades a la iniciativa pública.

2. Correspon a l'Administració municipal dictar les ordres urbanístiques relatives a les obligacions dels particulars d'edificar els solars.

Article 245

Contingut

1. La resolució administrativa que declari la situació de retenció de sòl ha de contenir l'ordre urbanística perquè els particulars responsables executin les obres pendents d'urbanització, d'edificació o de rehabilitació dels edificis.

2. Si no escau declarar la situació de retenció de sòl, l'Administració ha d'ordenar als particulars responsables:

a) En cas d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar per causa no imputable a l'Administració en un assentament urbà discrecional, la reposició dels terrenys al seu estat original així com la seva redistribució forçosa quan, prèviament, s'hagi alterat el planejament d'ordenació del territori per a deixar sense efecte l'actuació.

b) En cas d'incompliment de l'obligació d'edificar els solars, l'enderroc de les obres d'edificació iniciades o, voluntàriament i alternativament a l'enderroc, l'acabament de les obres d'edificació iniciades sempre que siguin conformes amb el planejament d'ordenació del territori vigent.

Secció 3

Obligació de restaurar

Article 246

Restauració per actes il·lícits

1. Els particulars estan obligats a restaurar la realitat física i l'ordre jurídic vulnerat quan duguin a terme actes il·lícits d'utilització del sòl i d'execució d'obres. A aquests efectes, són il·lícits:

a) Els actes executats sense disposar del títol administratiu urbanístic o presentar la comunicació urbanística que els habilitin, inclosos el que no s'ajustin al títol atorgat o la comunicació presentada.

b) Els actes executats a l'empara d'un títol administratiu urbanístic declarat nul o anul·lat en via administrativa o jurisdiccional.

c) Les construccions inacabades en els espais oberts, executades a l'empara d'una llicència o comunicació urbanístics caducats.

d) Les construccions en desús en els espais oberts, excepte que, d'acord amb aquesta Llei, tinguin la consideració d'edificacions rurals de recuperació incentivada o formin part d'un veïnat rural tradicional.

e) Els actes en els espais oberts que es duguin a terme sense complir les mesures i les condicions d'integració ambiental, paisatgística i urbanística o el programa de custòdia de terrenys que estableixi el projecte d'actuació específica corresponent.

2. L'obligació de restaurar a què fa referència aquest article comporta la d'adoptar les mesures necessàries per a reposar la situació material i jurídica dels terrenys i les obres afectats al seu estat original.

3. L'obligació de restaurar s'estén íntegrament a les edificacions en situació de fora d'ordenació assimilada quan s'hi duguin a terme il·lícitament obres d'intervenció sobre aquestes edificacions o obres auxiliars o complementàries.

Article 247

Prescripció de l'acció administrativa de restauració

1. L'acció administrativa per a ordenar la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu en el termini de sis anys a comptar segons correspongui del moment en què:

a) Es posi de manifest davant l'Administració o aquesta tingui l'oportunitat de comprovar la producció de l'acte il·lícit o, quan es tracti d'un acte de producció continuada, la seva finalització.

b) Es declari la nul·litat o s'anul·li el títol administratiu habilitador.

2. Tanmateix el que disposa l'apartat 1, l'acció administrativa per a ordenar la restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat no prescriu en:

a) Els espais oberts.

b) El sistema urbanístic d'espais lliures.

c) El sistema urbanístic de comunicacions.

3. Interromp la prescripció de l'acció de restauració la iniciació, amb coneixement de la persona interessada, del procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent.

Article 248

Persones obligades

1. Són persones obligades a restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat les persones físiques o jurídiques propietàries del sòl i les obres afectats, llevat que, d'acord amb la naturalesa pròpia de les mesures de restauració ordenades, correspongui executar-les a altres persones.

2. En cas que l'obligació de restaurar la realitat física i l'ordre jurídic vulnerat ho sigui per fets constitutius d'una infracció urbanística, les persones infractores altres que les propietàries responen solidàriament del compliment de l'obligació a què fa referència l'apartat 1.

Article 249

Competència

1. Correspon dictar les ordres de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat en els assentaments urbans, llevat que es tracti de terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials o supramunicipals, a:

- a) L'Administració comarcal, respecte de les vulneracions produïdes en els municipis de menys de cinc mil habitants.
- b) L'Administració municipal, respecte de les vulneracions produïdes en els municipis de cinc mil o més habitants.

2. Correspon a l'Agència de Protecció del Territori dictar les ordres de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic:

- a) Respecte de les vulneracions produïdes en els espais oberts i en els terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials i supramunicipals.
- b) En cas d'inactivitat de les administracions locals a què fa referència l'apartat 1, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu si després d'haver estat requerides formalment no exerceixin la seva competència en el termini d'un mes.

Article 250

Revisió dels títols administratius habilitadors nuls o anul·lables

1. Abans d'iniciar un procediment de protecció de la legalitat urbanística en relació amb actes emparats en un títol administratiu nul o anul·lable, cal revisar-lo d'acord amb la legislació sobre procediment de les administracions públiques de Catalunya.

2. L'Agència de Protecció del Territori pot instar raonadament la revisió dels títols administratius urbanístics atorgats per les administracions locals i impugnar-los davant la jurisdicció contenciosa administrativa.

3. Iniciat el procediment de revisió d'un títol administratiu urbanístic, l'òrgan competent ha de suspendre la seva executivitat i:

- a) En cas que empari obres en curs d'execució, n'ha d'ordenar la paralització immediata.
- b) En cas d'obres acabades, ha de prohibir la primera utilització i ocupació encara no efectuades de les edificacions.

Article 251

Suspensió d'actes en curs d'execució no emparats en títol administratiu o comunicació urbanístics

Iniciat el procediment de protecció de la legalitat urbanística corresponent i com a mesura provisional mentre aquest no finalitzi, l'òrgan competent ha d'ordenar la suspensió immediata dels actes en curs d'execució sense estar emparats en un títol administratiu o comunicació urbanístics.

Article 252

Requeriments de legalització

1. En cas d'actes il·lícits a què fa referència l'apartat 1 de l'article 246, altres que la lletra e, s'ha de requerir la persona interessada perquè, en el termini de dos mesos a comptar de la notificació, sol·liciti el títol administratiu urbanístic o presenti la comunicació urbanística exigibles per a legalitzar els actes executats o, si s'escau, acabar o reutilitzar les construccions en els espais oberts.

2. No escau el requeriment a què fa referència l'apartat 1 quan els actes siguin manifestament disconformes amb el règim urbanístic del sòl o quan, prèviament, el títol administratiu habilitador exigible hagi estat denegat o anul·lat per motius de fons.

3. En cas d'actes il·lícits per incompliment de les mesures i les condicions d'integració ambiental, paisatgística i urbanística o del programa de custòdia dels terrenys que estableixi un projecte d'actuació específica, s'ha de requerir la persona interessada perquè els compleixi.

Article 253

Resolució

1. La resolució que posi fi al procediment de protecció de la legalitat urbanística pels actes il·lícits a què fa referència l'article 246 ha d'ordenar la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat quan:

a) Els actes siguin manifestament disconformes amb el règim urbanístic del sòl o quan, prèviament, el títol administratiu habilitador exigible hagi estat denegat o anul·lat per motius de fons.

b) S'hagi incomplert el requeriment corresponent a què fa referència l'article 252 o, complert el requeriment efectuat, es denegui el títol administratiu sol·licitat o la comunicació presentada no pugui emparar l'acte.

2. La resolució que ordeni la restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat pot determinar els danys i els perjudicis causats.

3. En qualsevol moment anterior l'execució forçosa d'una ordre de restauració dictada, la persona obligada pot instar-ne l'execució voluntària mitjançant la presentació d'un programa de restauració que fixi justificadament el calendari i les condicions d'execució voluntària.

Secció 4

Executivitat i execució forçosa

Article 254

Executivitat

1. Les ordres urbanístiques són executives des que es dicten i prescriuen en el termini de sis anys a comptar de la notificació a la persona obligada o, si s'escau, del termini d'execució voluntària.

2. La resolució administrativa per la que es dicti una ordre urbanística ha de contenir el calendari i les condicions perquè la persona obligada pugui complir-la voluntàriament, en proporció a l'entitat i la complexitat del manament de fer o de deixar de fer efectuat.

3. La resolució ha d'advertir a la persona obligada que l'incompliment de l'ordre urbanística habilita l'Administració per a executar forçosament el manament pels mitjans establerts legalment.

Article 255

Execució forçosa

1. Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària sense complir l'ordre urbanística, l'Administració pot ordenar l'execució forçosa del manament efectuat, respectant el principi de proporcionalitat, pels mitjans següents:

- a) Execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.
- b) Multa coercitiva.
- c) Expropiació, venda o substitució forçoses.

2. L'Administració ha de trametre al Registre de la Propietat una còpia certificada de la resolució que ordeni l'execució forçosa d'una ordre urbanística quan el mitjà d'execució determinat sigui el d'execució subsidiària o el d'expropiació, venda o substitució forçoses.

Article 256

Multa coercitiva

Es poden imposar multes coercitives per lapses de temps que siguin suficients per a complir el que ha estat ordenat pels imports següents:

- a) En cas d'obres d'urbanització, d'edificació, de conservació i de millores addicionals d'interès general, el deu per cent del cost estimat de les obres pendents d'execució.
- b) En altres supòsits, mil euros

Article 257

Expropiació, venda i substitució forçoses

1. Els règims d'expropiació, de venda i de substitució forçoses per incomplir una ordre urbanística relativa a les obligacions de les persones propietàries d'urbanitzar, d'edificar o de conservar els edificis, així com de realitzar millores addicionals d'interès general, comporta la reducció del contingut del dret de propietat de les persones incomplidores en proporció a les obres pendents d'execució. Aquesta reducció proporcional s'ha de calcular tenint en compte que correspon una reducció màxima del cinquanta per cent del valor del sòl en els supòsits següents:

- a) Quan no s'hagi realitzat cap obra d'urbanització o d'edificació.
- b) Quan les d'obres pendents de conservació i de millores addicionals d'interès general constitueixin el límit de les obres que hagin d'executar-se a càrrec de les persones propietàries.

2. Pertany a l'Administració que ha dictat l'ordre urbanística la part reduïda del contingut del dret de propietat de conformitat amb l'apartat 1.

3. La venda i la substitució forçoses s'han d'adjudicar mitjançant concurs públic entre les empreses dedicades professionalment a la promoció d'obres d'urbanització, d'edificació o de conservació i millora d'edificis. L'adjudicació se subjecta al compliment del calendari i les condicions d'execució de les obres que es determinin en el procediment d'adjudicació. El seu incompliment és causa que habilita l'Administració a resoldre l'adjudicació i comporta:

- a) En cas de venda forçosa, la resolució de la venda.
- b) L'obligació d'indemnitzar a l'Administració per un import equivalent al vint per cent de la part reduïda del contingut del dret de propietat que li pertany.
- c) La subjecció de la venda o la substitució forçoses a un nou procediment d'adjudicació.

4. L'Administració ha de trametre al Registre de la Propietat una còpia certificada de la resolució que adjudiqui la venda o la substitució forçoses en la que, com a condició resolutòria, ha de constar el calendari i les condicions d'execució de les obres ordenades.

Capítol 5

Règim sancionador

Article 258

Infraccions urbanístiques

Són infraccions urbanístiques les vulneracions de la legalitat urbanística que aquesta Llei tipifica i sanciona. A aquests efectes, a més dels incompliments i dels falsejaments que s'hi tipifiquen, vulneren la legalitat urbanística els usos i els aprofitaments del sòl a què fan referència els articles següents que es duguin a terme:

- a) Sense disposar del títol administratiu que els habiliti, sense efectuar la comunicació urbanística exigida o sense ajustar-se al títol atorgat o la comunicació efectuada, siguin legalitzables o no.
- b) A l'empara formal de la comunicació urbanística exigida i en contra del règim urbanístic del sòl.

Article 259

Infraccions urbanístiques molt greus

1. En els espais oberts, són infraccions urbanístiques molt greus les vulneracions relatives a:

- a) La divisió de terrenys i les operacions jurídiques assimilades de les que resultin un o més lots inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal o aquella superior que determini una estratègia territorial.
- b) Les obres d'urbanització.
- c) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres quan els espais oberts siguin d'interès territorial.

2. En els assentaments urbans, són infraccions urbanístiques molt greus les vulneracions relatives a:

- a) Els actes d'edificació dels solars que comportin la vulneració, en més d'un trenta per cent, d'algun dels paràmetres del planejament d'ordenació del territori que regulen les condicions d'edificació.
- b) Els actes d'edificació dels terrenys d'aprofitament privat que no hagin assolit la condició de solar, llevat que resti assegurat que la tinguin en acabar les obres d'edificació en els termes que s'estableixin per reglament.

3. En qualsevol classe de sòl, són infraccions urbanístiques molt greus les vulneracions relatives a:

- a) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres en els terrenys que el planejament d'ordenació del territori destina als sistemes urbanístics d'espais lliures i de comunicacions
- b) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres que afectin els béns del patrimoni cultural d'interès nacional.
- c) La primera utilització i ocupació dels edificis, quan no s'ajustin al projecte tècnic autoritzat pel que fa als requisits bàsics de l'edificació.
- d) El falsejament dels documents aportats o dels fets declarats per a obtenir un títol administratiu que habiliti per a dur a terme els actes que hi són subjectes.

Article 260

Infraccions urbanístiques greus

1. En els espais oberts, són infraccions urbanístiques greus les vulneracions relatives a:

- a) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres en els espais oberts altres que els d'interès territorial que no siguin constitutius d'una infracció urbanística lleu.
- b) L'incompliment de les mesures i les condicions d'integració ambiental, paisatgística i urbanística establertes en la resolució que aprovi un projecte d'actuació específica.

2. En els assentaments urbans, són infraccions urbanístiques greus les vulneracions relatives a:

- a) Les obres d'urbanització.
- b) Els actes d'edificació dels solars que comportin la vulneració, en més d'un deu per cent sense superar el trenta per cent, d'algun dels paràmetres del planejament d'ordenació del territori que regulen les condicions d'edificació.
- c) L'ús d'habitatge dels edificis.

3. En qualsevol classe de sòl, són infraccions urbanístiques greus les vulneracions relatives a:

- a) La divisió de terrenys i les operacions jurídiques assimilades que no siguin constitutives d'una infracció urbanística molt greu.
- b) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres en els terrenys que el planejament d'ordenació del territori destina al sistema urbanístic d'equipament comunitari o reserva provisionalment a sistemes.
- c) Els actes d'execució d'obres que facin referència a la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva, els moviments de terres i les explanacions de terrenys que no siguin constitutius d'una infracció urbanística molt greu.
- d) La primera utilització i ocupació dels edificis que no sigui constitutiva d'una infracció urbanística molt greu.
- e) Els actes d'utilització del sòl i d'execució d'obres que afectin els béns del patrimoni cultural d'interès local.
- f) La constitució o la modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, sobre un edifici o un conjunt immobiliari i qualsevol altre negoci jurídic que comporti un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent.
- g) L'incompliment del deure conservació del sòl i de les obres en les condicions de seguretat i salubritat exigibles legalment.
- h) La ommissió de dades essencials per a obtenir un títol administratiu que habiliti per a dur a terme els actes que hi són subjectes.

Article 261

Infraccions urbanístiques lleus

1. En els espais oberts comuns, són infraccions urbanístiques lleus les vulneracions relatives a:

- a) Els actes d'utilització del sòl que no comportin l'execució d'obres.
- b) Els actes d'execució d'obres d'escassa entitat i auxiliars d'una edificació implantada legalment.
- c) L'incompliment del programa de custòdia dels terrenys afectats contingut en un projecte d'actuació específica.

2. En els assentaments urbans, són infraccions urbanístiques lleus les vulneracions relatives a:

- a) Els actes d'edificació dels solars que comportin la vulneració, fins a un deu per cent, d'algun dels paràmetres del planejament d'ordenació del territori que regulen les condicions d'edificació.
- b) L'ús dels terrenys d'aprofitament privat i de les obres que no sigui constitutiu d'una infracció urbanística greu.

3. En qualsevol classe de sòl, és infracció urbanística lleu la vulneració relativa a l'incompliment del deure de conservació del sòl i de les obres que no sigui constitutiu d'una infracció urbanística greu.

Article 262

Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de sis anys, les greus al cap de quatre anys i les lleus al cap de dos anys.

2. El termini de prescripció de les infraccions es comença a computar des del dia en què la infracció s'hagi comès o, si es de producció continuada, des del dia de finiment de la conducta constitutiva de la infracció. En cas d'actuacions clandestines, el còmput del termini esmentat s'inicia en el moment en què l'Administració tingui l'oportunitat de comprovar la producció dels fets constitutius de la infracció.

3. Interromp la prescripció de les infraccions urbanístiques la iniciació, amb coneixement de la persona infractora, del procediment sancionador.

Article 263

Concurrència d'Infraccions

1. En el cas que una sola acció o omissió sigui constitutiva de dues o més infraccions urbanístiques o, tot i que només sigui constitutiva d'una infracció urbanística, es configuri com el mitjà necessari emprat per cometre una altra infracció urbanística, la persona responsable ha de ser sancionada de conformitat amb la infracció urbanística més greu comesa.

2. En el cas que s'incoï un sol procediment en relació amb diverses accions o omissions que siguin constitutives de diverses infraccions urbanístiques, no connectades entre si en els termes que regula l'apartat 1, la persona responsable ha de ser sancionada acumulativament per cada infracció urbanística comesa.

Article 264

Persones responsables

1. Han de ser sancionades per fets constitutius d'infracció urbanística les persones físiques o jurídiques que en siguin responsables a títol de dol o culpa. Les persones físiques que tinguin el control efectiu de les persones jurídiques infractores són responsables solidaris de les infraccions que aquestes hagin comés i de les multes corresponents.

2. Són responsables dels fets tipificats com a infracció urbanística les persones que els promoguin, projectin, dirigeixin o executin materialment o incompleixin el deure corresponent. Les persones propietàries del sòl i les obres són responsables subsidiaris dels fets promoguts per altres persones constitutius d'una infracció urbanística per raó d'incomplir el deure de prevenir que aquests es destinin a altres usos que els admesos pel planejament d'ordenació del territori o que no es conservin en les condicions exigides per les lleis.

3. La responsabilitat de les persones infractores és individual. Les multes que s'imposin a les persones responsables d'una mateixa infracció urbanística són independents entre si, llevat que el compliment de les obligacions legals correspongui a diverses persones conjuntament, supòsit en el qual aquestes persones responen solidàriament de la infracció que cometin i de la multa que els pertoqui.

Article 265

Circumstàncies que modulen la responsabilitat

1 Són circumstàncies que agreugen la responsabilitat de les persones infractores:

- a) Obstaculitzar o dificultar la feina del personal amb funcions d'inspecció urbanística.
- b) Utilitzar la violència o altres formes de coacció contra el personal amb funcions d'inspecció urbanística.
- c) Fer cas omís dels advertiments i dels requeriments efectuats pel personal amb funcions d'inspecció urbanística.
- d) Incomplir les ordres urbanístiques dictades prèviament per l'Administració en relació amb els fets constitutius de la infracció.
- e) Exercir una professió, un ofici o un càrrec públic relacionat directament amb la legalitat urbanística.
- f) Falsejar els documents aportats o els fets declarats o ometre dades que siguin rellevants en el si d'una comunicació urbanística.
- g) Aprofitar en benefici propi un estat de necessitat greu pública o dels particulars que en resultin perjudicats.
- h) Perjudicar una pluralitat de persones afectades.
- i) Posar en perill la salut de les persones o la seguretat de les persones i les coses.
- j) Haver estat sancionat per la comissió d'una infracció urbanística i cometre una altra, de la mateixa o distinta naturalesa, en el termini d'un any a partir que la resolució sancionadora prèvia esdevingui ferma en via administrativa.

2. Són circumstàncies que atenuen la responsabilitat de les persones infractores:

- a) La manca d'intenció de:
 - 1r Cometre la infracció.
 - 2n Causar un dany tan greu com el que efectivament s'hagi causat als interessos públics o privats afectats.
 - 3r Beneficiar-se econòmicament.
- b) Utilitzar mitjans econòmics d'escassa entitat en l'actuació.
- c) Obtenir escàs benefici de l'actuació.
- d) Ser viable la legalització de l'actuació, quan no s'hagi atès el requeriment de legalització corresponent.

Article 266

Sancions

1. Atenent la gravetat de la infracció, les circumstàncies que modulen la responsabilitat i l'entitat de la realitat física alterada, s'han de sancionar individualment les persones responsables d'una infracció urbanística amb una multa de tres-cents euros fins a:

- a) En cas d'infraccions molt greus, un milió cinc-cents mil euros.
- b) En cas d'infraccions greus, cent cinquanta mil euros.
- c) En cas d'infraccions lleus, tres mil euros.

2. La sanció de les infraccions urbanístiques és compatible amb l'exigència a la persona infractora en la mateixa resolució de restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat i d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

Article 267

Reducció de les multes

1. Les persones infractores tenen dret a una reducció de la multa si, abans que es resolgui el procediment sancionador, legalitzen els actes que hagin dut a terme sense disposar del títol administratiu o la comunicació urbanístics exigibles o sense ajustar-se al títol atorgat o la comunicació efectuada. En aquests casos, correspon una reducció de la multa igual al noranta per cent de la que pertocaria, sense que aquesta reducció comporti una multa superior al màxim de les infraccions urbanístiques lleus ni inferior al mínim de les multes.

2. En cas que s'hagi de restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat o d'indemnitzar els danys i perjudicis causats, si les persones infractores n'assumeixen l'obligació en qualsevol moment anterior a l'eventual execució forçosa de la resolució sancionadora, tenen dret a una reducció de la multa en els termes que s'estableixin per reglament. La reducció no pot ser superior al vuitanta per cent de la multa que pertocaria, ni pot comportar una multa inferior a l'import mínim de les multes.

3. En qualsevol cas, les persones infractores tenen dret a una reducció de la multa del vint per cent de la proposada si, abans que es resolgui el procediment sancionador, en reconeixen la responsabilitat. Aquest dret de reducció assoleix el quaranta per cent de la multa proposada quan, a més, efectuin el pagament voluntari abans que es dicti la resolució. Per reglament es poden establir percentatges de reducció superiors.

4. L'efectivitat de les reduccions a què fa referència aquest article resta condicionada a la renúncia a interposar qualsevol acció o recurs administratiu contra la resolució sancionadora o al desistiment dels interposats.

Article 268

Increment de les multes per benefici econòmic superior

En cap cas la comissió d'una infracció urbanística pot resultar més beneficiosa per a la persona infractora que el compliment de les normes infringides. Quan el benefici econòmic obtingut per la persona infractora sigui superior al resultat de sumar la multa que pertocaria, el cost de les mesures de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat i la indemnització dels danys i perjudicis causats, s'ha d'incrementar l'import de la multa fins a igualar la suma amb el benefici econòmic obtingut.

Article 269

Prescripció de les sancions

1. Les sancions de les infraccions urbanístiques molt greus prescriuen al cap de tres anys, de les greus al cap de dos anys i de les lleus al cap d'un any.

2. El termini de prescripció de les sancions es comença a comptar des de l'endemà del dia en què adquireixi fermesa la resolució sancionadora o, si s'escau, del dia que finalitzi el termini màxim sense haver estat notificada la resolució del recurs d'alçada interposat contra la resolució sancionadora.

3. Interromp la prescripció de les sancions la iniciació, amb coneixement de la persona sancionada, del procediment d'execució forçosa.

Article 270

Competències

1. Correspon sancionar les infraccions urbanístiques en els assentaments urbans, llevat que es tracti de terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials o supramunicipals, a:

a) L'Administració comarcal, respecte de les infraccions comeses en els municipis de menys de cinc mil habitants.

b) L'Administració municipal, respecte de les infraccions comeses en els municipis de cinc mil o més habitants.

2. Correspon a l'Agència de Protecció del Territori sancionar les infraccions urbanístiques comeses:

a) En els espais oberts i en els terrenys destinats a sistemes urbanístics territorials i supramunicipals.

b) En cas d'inactivitat de les administracions locals a què fa referència l'apartat 1, respecte de les vulneracions que puguin ser constitutives d'una infracció greu o molt greu si després d'haver estat requerides formalment no exerceixin la seva competència en el termini d'un mes.

Disposicions addicionals

Primera

Situacions bàsiques de sòl

D'acord amb la legislació en matèria de sòl es troben en la situació bàsica de sòl urbanitzat els terrenys que el planejament d'ordenació del territori classifica com a assentament urbà reglat i com a assentament urbà discrecional de compleció consolidat per l'edificació. En la resta de supòsits, els terrenys es troben en la situació bàsica de sòl rural.

Segona

Càmpings en zones de risc d'inundabilitat

Per a poder mantenir l'activitat dels càmpings legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquesta llei que, d'acord amb la legislació sectorial, estiguin situats en zones de risc d'inundació que puguin produir danys greus a les persones o els béns, els titulars han d'elaborar un pla de gestió del risc i costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que siguin necessàries per a prevenir els danys de conformitat amb el pla urbanístic d'actuació local tramitat amb aquesta finalitat.

Tercera

Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

1. Les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent, poden acollir-se al règim especial que estableix aquesta disposició.

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, que d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei estan classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació per tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans d'ordenació del territori que inclogui:

1r. L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general dels espais oberts, distingint entre les edificacions implantades legalment i les en situació assimilada de fora d'ordenació i, dintre d'aquestes les que poden mantenir l'ús sota un règim de mera tolerància i les que, si s'escau, se n'ha d'impedir l'ús.

2n. La determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics de què han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o la seva connexió a xarxes públiques properes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec de les persones propietàries de les esmentades edificacions.

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, es poden acollir al règim següent:

1r. El planejament urbanístic, encara que no estigui adaptat a aquesta llei, pot categoritzar l'àmbit com a assentament urbà de compleció urbana regit per les determinacions que aquesta llei estableix per a les actuacions de compleció urbana, amb les particularitats que s'estableixen als punts següents.

2n. Per a la categorització de l'àmbit com a assentament urbà de compleció urbana cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades en participar, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.

3r. Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per a ser destinades al sistema d'espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema d'equipament comunitari de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent entre 5 a 10 m² per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.

4t. Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en el que es pugui materialitzar el cinc per cent de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50% o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació, o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.

5é. Aquestes actuacions de compleció urbana especials no tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

6é. S'ha de concretar la forma de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.

7é. Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

4. En el cas d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta llei com a sòl urbanitzable:

a) Només poden acollir-se a les particularitats que estableixen els punts 2n i 3r de l'apartat 3, si no disposen de projecte de distribució urbanística inscrit al Registre de la Propietat.

b) En el cas que disposin d'ordenació detallada, es pot plantejar una reducció de les reserves amb destinació als sistemes d'espais lliures i d'equipaments comunitaris, donant compliment al que estableix el punt 3r de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les esmentades reserves han de passar a classificar-se com a espais oberts.

c) En el cas que eventualment es plantegin increments de sostre o de densitat per optimitzar l'ocupació de sòls amb bona posició territorial, els increments han de subjectar-se al compliment de les exigències generals establertes per aquesta llei per a les actuacions de compleció urbana.

5. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de distribució urbanística, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral, quan els beneficis urbanístics derivats de l'execució del planejament ja s'han obtingut.

Quarta

Registre Urbanístic de Catalunya

1. El Registre Urbanístic de Catalunya ha de ser operatiu en el termini que determini el reglament que en reguli el contingut, l'organització i el funcionament. El Registre de planejament urbanístic de Catalunya i el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores s'integren en el Registre Urbanístic de Catalunya quan sigui operatiu.

2. En el termini d'un any des de l'entrada en funcionament del Registre Urbanístic de Catalunya, les administracions competents han de trametre al Registre per a la seva inscripció:

a) L'inventari de béns i drets del patrimoni públic de sòl. La manca de presentació de l'inventari dins de termini impedeix de disposar dels béns i dels drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin.

b) El catàleg de solars vacants dels municipis situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada, sigui com a document auxiliar d'un instrument de planejament d'ordenació del territori, sigui com a document independent aprovat per l'òrgan municipal competent després d'haver estat exposat al públic. La manca de presentació del catàleg dins de termini impedeix de programar actuacions de nova extensió urbana mentre no s'hi inscriguin.

Cinquena

Mapa Urbanístic de Catalunya

1. Un cop operatiu el Registre urbanístic de Catalunya, es començaran a reproduir en el Mapa urbanístic de Catalunya les determinacions dels plànols d'ordenació sintètics

dels plans d'ordenació del territori que es vagin inscrivint en l'esmentat Registre. Mentre coexisteixin en el Mapa urbanístic de Catalunya la visualització de dades purament informatives amb la dels plànols d'ordenació sintètics aprovats s'ha de fer constar el caràcter de la visualització en cada cas.

2. Reglamentàriament es poden establir terminis per a la tramitació i aprovació per part de les administracions urbanístiques competents dels plànols d'ordenació refosos sintètics dels instruments de planejament urbanístic generals vigents, generats pel Departament competent en matèria de territori a partir de la informació que consti en el Mapa urbanístic de Catalunya. El procediment per a l'aprovació d'aquests plànols ha de ser el que preveu aquesta Llei per a l'aprovació dels textos refosos, amb les particularitats que s'estableixin per reglament.

Sisena

Planejament d'ordenació del territori i legislació sectorial

Les administracions amb competències sectorials participen en els procediments de planejament d'ordenació del territori en la forma que determina aquesta Llei i el seu desplegament reglamentari. Correspon als òrgans sectorials competents de vetllar per l'adequació del planejament a la legislació sectorial que el condiciona mitjançant l'emissió dels informes preceptius i, si s'escau, la participació en els òrgans territorials de caràcter col·legiat.

Setena

Adopció de les mesures preventives establertes per la legislació sectorial

Correspon al conseller o consellera competent en matèria de territori, a iniciativa de les persones titulars del departament corresponent, d'adoptar les mesures preventives en un àmbit determinat establertes per la legislació sectorial que comportin un règim de sòl diferent de l'atribuït pel planejament d'ordenació del territori. Si el conseller o consellera competent en la matèria dissenteix de la iniciativa esmentada, correspon al Govern adoptar les mesures preventives proposades que escaiguin.

Vuitena

Incorporació de la perspectiva de gènere

El departament competent en matèria de territori ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta Llei per tal de tendir a la representació paritària en la composició dels òrgans territorials que tinguin caràcter col·legiat, i en l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística.

Novena

Règims especials de competències

1. L'Ajuntament de Barcelona té les competències urbanístiques que li atribueix la Llei 22/1998, del 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.

2. L'Àrea metropolitana de Barcelona i la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana a constituir a partir de l'entrada en vigor del Pla d'estructura urbana metropolitana, tenen les competències urbanístiques que els atribueix la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

3. El Consell General d'Aran i la Comissió d'urbanisme d'Aran tenen les competències urbanístiques que els hi atribueix la Llei 1/2015, del 5 de febrer, del règim especial d'Aran.

Disposicions transitòries

Primera

Plans territorials, plans directors urbanístics i instruments en matèria de paisatge

1. Els plans territorials, les directrius i els catàlegs de paisatge aprovats definitivament d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei passen a tenir la naturalesa d'estratègies territorials.

2. Es continua regint per la normativa anterior a aquesta Llei l'elaboració, tramitació i aprovació del Pla territorial parcial del Penedès previst per la Llei 23/2010, de 22 de juliol, de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès.

3. Els plans directors urbanístics aprovats definitivament d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei es regeixen per l'esmentada normativa llevat que amb motiu de la seva modificació o revisió s'adaptin a les determinacions d'aquesta Llei.

Segona

Adaptació a aquesta Llei del planejament urbanístic general municipal anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

1. El planejament urbanístic general municipal aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme s'ha d'adaptar a aquesta 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 aquesta Llei.

2. L'incompliment del termini màxim previst en l'apartat 1 comporta 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.

Tercera

Adaptació a aquesta Llei del planejament urbanístic general municipal posterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

1. El planejament urbanístic general municipal aprovat d'acord amb la legislació urbanística posterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme s'ha d'adaptar a aquesta Llei 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 aquesta Llei.

2. Els municipis amb el planejament urbanístic general descrit en l'apartat 1 disposen d'un termini màxim de sis anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, o superior si així ho preveu el propi planejament, per a executar un sector de sòl urbanitzable delimitat. Transcorregut 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 automàticament com a sòl urbanitzable no delimitat.

Quarta

Planejament urbanístic general no adaptat i planejament derivat

1. El planejament urbanístic general municipal aprovat d'acord amb la legislació urbanística anterior a aquesta Llei es continua desenvolupant mitjançant els plans

urbanístics derivats regulats pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les particularitats següents:

a) 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.

b) 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.

c) Els plans parcials urbanístics, els plans de millora urbana, els plans especials urbanístics, altres que 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.

2. En els municipis sense planejament urbanístic general adaptat a aquesta Llei els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable o com a urbanitzable no delimitat, mentre no s'hi programi una actuació de nova extensió urbana, se subjecten al règim urbanístic i al règim d'autorització d'usos i obres que estableix aquesta Llei per als espais oberts, excepte pel que fa al supòsit a què fa referència l'apartat 3.

3. Poden ser reconstruïdes d'acord amb la legislació urbanística anterior les edificacions en sòl no urbanitzable que hagin estat incloses amb aquesta finalitat en un catàleg específic aprovat a l'empara de:

a) Els articles 47 i 50 de la Llei d'urbanisme.

b) El Pla director urbanístic de les construccions agrícoles tradicionals de les Terres de l'Ebre, aprovat definitivament el 27 de novembre de 2014.

c) La Modificació del Pla director urbanístic de la Val d'Aran, aprovada definitivament el 20 de gener de 2015.

Cinquena

Modificacions del planejament urbanístic no adaptat

1. Es regeixen per les disposicions d'aquesta Llei les modificacions del planejament urbanístic que no hi sigui adaptat. Tanmateix, se subjecten a la legislació urbanística anterior:

a) La classificació del sòl, pel que fa a la terminologia i al concepte legal de cada classe de sòl.

b) El principi de jerarquia normativa entre plans.

c) Els percentatges de cessió de sòl amb aprofitament quan, d'acord amb la legislació urbanística anterior, resultin inferiors.

2. Les modificacions del planejament urbanístic general municipal no adaptat a aquesta Llei no poden alterar la classificació del sòl no urbanitzable per a classificar nou sòl urbanitzable, excepte per a realitzar ajustos simples del límit entre una i altra classe de sòl.

3. Les modificacions del planejament urbanístic no adaptat a aquesta Llei requereixen l'actualització de la memòria social i de l'agenda econòmica del pla que modifiquin, quan comportin la regulació d'una nova actuació urbanística o l'alteració significativa

dels aprofitaments o les càrregues urbanístics atribuïts a una actuació urbanística pendent d'execució.

4. Quan les modificacions a què fa referència l'apartat 3 comportin la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable, sobre terrenys classificats de sòl urbanitzable no delimitat, a més han de:

- a) Incloure el catàleg de solars vacants a què fa referència l'article 110.3.
- b) Justificar que només classifiquen sòl urbanitzable delimitat per a cobrir les necessitats corresponents en l'horitzó temporal màxim de sis anys, i que aquestes necessitats no es poden satisfer mitjançant actuacions de reforma del teixit urbà existent o la intervenció sobre els solars vacants relacionats en el catàleg.

Sisena

Gestió urbanística del planejament no adaptat

La gestió urbanística dels planejament urbanístic no adaptat a aquesta Llei se subjecta a les disposicions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les excepcions següents:

- a) Se subjecta a les disposicions d'aquesta Llei sobre la gestió de les actuacions urbanístiques reservades a la iniciativa pública, l'execució de les actuacions prevista mitjançant els sistemes d'actuació urbanística d'expropiació i de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, sempre que, en la modalitat de cooperació, no sigui aprovat inicialment el projecte de reparcel·lació en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei.
- b) Se subjecta a les disposicions d'aquesta Llei sobre la gestió de les actuacions urbanístiques no reservades a la iniciativa pública, l'execució de les actuacions previstes mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica i de concertació, sempre que les bases d'actuació no siguin aprovades d'acord amb la legislació urbanística anterior.

Setena

Patrimoni públic de sòl

No són aplicables les disposicions d'aquesta Llei sobre els patrimoni públic de sòl, relatives a la destinació obligatòria de determinats terrenys patrimonials a la construcció d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer a què fa referència l'apartat 5 de l'article 205 i al manteniment de la titularitat pública dels terrenys patrimonials a què fan referència les lletres *c i d* de l'apartat 1 de l'article 210, quan l'adquisició dels terrenys de què es tracti s'hagi efectuat en virtut d'un instrument de gestió urbanística aprovat de conformitat amb la legislació urbanística anterior.

Vuitena

Procediments en tràmit

1. Els procediments urbanístics en tràmit en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei es continuen regulant, tant pel que fa als aspectes formals com substantius, per la legislació urbanística aplicable quan es van iniciar, amb les excepcions que resulten dels apartats 2 i 3.

2. Són aplicables als plans d'ordenació urbanística municipal en tramitació les disposicions formals i substantives d'aquesta Llei sobre l'elaboració i aprovació dels plans d'estructura urbana en els supòsits següents:

- a) Quan siguin aprovats inicialment en el moment d'entrada en vigor d'aquesta Llei.
- b) Quan no es presentin davant l'òrgan territorial competent per a aprovar-los definitivament en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

3. Són aplicables les disposicions substantives d'aquesta Llei als projectes d'actuació específica i a les llicències urbanístiques en tràmit en el moment de la seva entrada en vigor, excepte que s'entenguin produïts amb anterioritat els efectes de la manca de resolució expressa o que la llicència urbanística s'hagi d'atorgar de conformitat amb un certificat de règim urbanístic vigent.

Novena

Plans d'ordenació urbanística municipal aprovats definitivament pendents d'elaborar un text refós

Resta sense efecte la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal pendents, a efectes executius, d'incorporar-hi les prescripcions establertes per l'òrgan territorial si no es presenta davant d'aquest òrgan el nou text que les refongui adequadament en el termini màxim de sis mesos, o de la seva pròrroga justificada, comptador des de:

- a) L'entrada en vigor d'aquesta Llei, si el pla es va aprovar definitivament amb anterioritat.
- b) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva a l'Administració que ha tramitat el pla, quan s'aprovi definitivament després de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Desena

Protecció de la legalitat urbanística vulnerada

1. Mentre no entri en servei l'Agència de Protecció del Territori, és aplicable el règim de competències en matèria de protecció de la legalitat urbanística vulnerada establert per la legislació urbanística anterior.

2. La prescripció de l'acció administrativa de restauració, de les infraccions urbanístiques i de les sancions se subjecta al règim jurídic aplicable en el moment en què s'inicia el còmput del termini. Tanmateix, pel que fa a les infraccions urbanístiques i les sancions que, d'acord amb la legislació urbanística anterior, no prescrivien, se subjecten al règim de prescripció que estableix aquesta Llei i el còmput del termini que s'hi estableix s'inicia amb la seva entrada en vigor.

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

Onzena

Disposicions aplicables fins al desplegament reglamentari d'aquesta Llei

1. Fins que no s'efectuï el desplegament reglamentari d'aquesta Llei, es continuen aplicant en tot allò que sigui més detallat i no s'hi oposi, no la contradigui o no hi resulti incompatible les disposicions següents:

- a) Amb caràcter de norma reglamentària, el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- b) El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- c) El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- d) El Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.
- e) El Decret 68/2014, de 20 de maig, pel qual es regula la composició i el funcionament intern dels òrgans urbanístics de la Generalitat de caràcter col·legiat.

2. A l'efecte de l'aplicació temporal de les disposicions a què fa referència l'apartat 1, els plans d'estructura urbana es regeixen per les determinacions relatives als plans d'ordenació urbanística municipal; els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals per les corresponents als plans especials urbanístics autònoms; i els plans locals urbanístics, segons sigui el seu objecte, per les relatives als plans parcials urbanístics, als plans de millora urbana o als plans especials urbanístics de desenvolupament.

Dotzena

Règim transitori fins a la constitució de la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

Mentre no es constitueixi la Comissió d'Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona un cop entri en vigor el Pla d'estructura urbana metropolità, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona i la Subcomissió d'Urbanisme del Municipi de Barcelona tenen les competències urbanístiques que els atribueixen la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la Llei 22/1998, del 30 de desembre de la Carta municipal de Barcelona, respectivament.

Tretzena

Edificacions implantades legalment en els espais oberts

1. Les edificacions implantades legalment en els espais oberts, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, que no estiguin vinculades a una explotació rústica o a una actuació específica poden ser objecte de les obres d'intervenció necessàries per a:

a) Complir el deure legal de conservació, sempre que el cost econòmic de les obres d'intervenció que es precisin no sigui superior al 50% del cost de construcció de nova planta d'un immoble de característiques similars a l'afectat, quant a la dimensió, l'ús i la qualitat, fent servir tecnologia i materials actuals.

b) Per a desenvolupar correctament l'activitat per a la qual van ser autoritzades, quan es tracti d'edificacions o d'instal·lacions destinades a activitats econòmiques.

2. Les obres d'augment de volum de les edificacions a què fa referència l'apartat 1 només són admissibles quan es tracti d'edificacions o d'instal·lacions destinades a activitats econòmiques i les obres siguin necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball.

Catorzena

Repartiment dels ingressos en una àrea d'activitat econòmica intermunicipal

Mentre la legislació fiscal no prevegi el repartiment dels ingressos de dret públic obtinguts amb motiu de la construcció de les edificacions i la implantació de les activitats econòmiques entre els municipis vinculats a una àrea d'activitat econòmica intermunicipal, per al desenvolupament de l'àrea s'ha de dur a terme l'esmentat repartiment de la manera que acordin els municipis afectats.

Disposició derogatòria

1. Es deroguen les disposicions legals següents:

a) La Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.

- b) La Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya.
- c) La Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.
- d) La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- e) La Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- f) La Llei 23/2010, de 22 de juliol, de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès.
- g) El Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el Decret legislatiu que l'aprova.
- h) La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- i) Els articles 22 a 28 i la disposició addicional desena de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

2. Es deroguen les disposicions reglamentàries següents:

- a) Els articles 2 a 8 i la disposició final segona del Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu.
- b) El Decret 397/1984, de 17 de desembre, sobre el procés d'elaboració del projecte de Pla territorial general.
- c) El Decret 73/1987, de 20 de febrer, sobre el Pla territorial.
- d) Els articles 2.2, 3 i 5 del Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.
- e) El Decret 359/2004, de 7 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial.
- f) El Decret 142/2005, de 12 de juliol, d'aprovació del Reglament pel qual es regula el procediment d'elaboració, tramitació i aprovació dels plans territorials parcials.
- g) El Decret 174/2009, de 10 de novembre, pel qual s'acorda l'inici de la revisió del Pla territorial general.
- h) El Decret 208/2013, de 30 de juliol, pel qual es desplega la Llei 23/2010, de 22 de juliol, de modificació de la Llei 1/1995 i de la Llei 23/1983 per fixar l'àmbit de planificació territorial del Penedès.

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

Disposicions Finals

Primera

Modificació de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

1. Es modifica l'article 21 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactat de la manera següent:

"Article 21.

"Ordenació urbanística integrada del territori metropolità

"1. L'ordenació urbanística integrada del territori de l'Àrea Metropolitana de Barcelona s'instrumenta mitjançant el Pla d'estructura urbana metropolità regit per les determinacions que estableix la Llei XX/201X, de..., de..., de territori. pels plans d'estructura urbana, amb la particularitat que correspon aprovar-lo inicialment i provisionalment a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

"2. El calendari per a la tramitació del Pla d'estructura urbana metropolità és el següent:

“a) En el termini d’un any des de l’entrada en vigor de la Llei XX/201X, de... , de..., de territori, l’Àrea Metropolitana de Barcelona ha d’haver d’aprovat l’esborrany del Pla d’estructura urbana metropolitana i el document ambiental estratègic i haver sol·licitat la iniciació de l’avaluació ambiental estratègica ordinària i l’informe preceptiu de l’òrgan territorial.

“b) En el termini de tres anys des de l’entrada en vigor de la Llei XX/201X, de..., de..., de territori, l’Àrea Metropolitana de Barcelona ha d’haver aprovat provisionalment el Pla d’estructura urbana metropolitana i l’ha d’haver tramès a la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya a l’efecte d’aprovació definitiva.

“3. Si l’Àrea Metropolitana de Barcelona incompleix qualsevol dels terminis a què fa referència l’apartat 2 l’òrgan territorial ha de requerir-la perquè compleixi les seves obligacions en un termini mínim d’un mes. En cas que no atengui el requeriment en el termini concedit, l’òrgan territorial és competent per a tramitar el Pla d’estructura urbana metropolitana a partir del moment procedimental en què es trobi. L’elaboració del Pla per part de l’òrgan territorial es du a terme mitjançant un Programa creat a l’efecte.”

2. Es modifica la disposició transitòria segona de la Llei 31/2010, del 3 d’agost, de l’Àrea Metropolitana de Barcelona, que resta redactada de la manera següent:

“Disposició transitòria segona.

“Planejament urbanístic general vigent

“1. Fins que no entri en vigor el Pla d’estructura urbana metropolitana només es poden alterar les determinacions del Pla general metropolitana vigent i de la resta de planejament urbanístic general municipal de l’àmbit de l’Àrea Metropolitana de Barcelona per introduir-hi aquells canvis necessaris que no afectin essencialment les determinacions bàsiques a què fa referència l’article 96 de la Llei XX/201x, de..., de..., de territori.

“2. El Pla d’estructura urbana metropolitana ha d’indicar les determinacions no bàsiques del Pla general metropolitana i de la resta de planejament urbanístic general municipal de l’àmbit de l’Àrea Metropolitana de Barcelona que es mantenen vigents fins a l’aprovació dels corresponents plans urbanístics d’actuació local que les incorporin o alterin.”

3. Se substitueixen les remissions que la disposició addicional novena i la disposició transitòria primera.2 de la Llei 31/2010, del 3 d’agost, de l’Àrea Metropolitana de Barcelona, fa al Pla director urbanístic metropolitana per la referència al Pla d’estructura urbana metropolitana.

Segona

Modificació de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya

Es modifica l’article 22 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

“Article 22

“22.1 El planejament d’ordenació del territori ha de classificar com a espais oberts els terrenys forestals que, d’acord amb aquesta Llei, es declarin d’utilitat pública o protectors.

“22.2 En el procediment d’aprovació dels plans d’ordenació del territori, és preceptiu l’informe de l’Administració forestal sobre l’ordenació dels terrenys que, d’acord amb aquesta Llei, tinguin la condició de forestals.”

Tercera

Modificació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català

1. Es modifica l'apartat 1 de l'article 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, que resta redactat de la manera següent:

"1. La catalogació de béns immobles s'efectua mitjançant llur declaració com a béns culturals d'interès local o mitjançant llur inclusió amb aquesta condició en els catàlegs de béns protegits del planejament d'ordenació del territori."

2. Es modifica l'apartat 4 de l'article 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, que resta redactat de la manera següent:

"4. Per a deixar sense efecte la declaració d'un bé cultural d'interès local s'ha de seguir el procediment establert per a adoptar-la i requereix l'informe favorable previ del departament competent en matèria de patrimoni cultural. Tanmateix, la declaració com a bé cultural d'interès local dels immobles inclosos en els catàlegs de béns protegits dels plans d'ordenació del territori resta sense efecte amb la seva exclusió d'acord amb la legislació de territori."

3. Es modifica l'article 33 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, que resta redactat de la manera següent:

"Article 33

"Planejament d'ordenació del territori

"1. El règim de protecció dels immobles que tinguin la condició de bé cultural d'interès nacional preval sobre les normes del planejament d'ordenació del territori que siguin incompatibles amb els termes de la declaració.

"2. El planejament d'ordenació del territori ha d'incloure en els catàlegs de béns protegits els immobles que tinguin la condició de bé cultural d'interès nacional i n'ha de regular el règim urbanístic específic de protecció que sigui necessari per a preservar-los.

"3. El departament competent en matèria de patrimoni cultural ha d'informar preceptivament sobre qualsevol proposta de pla d'ordenació del territori en tràmit que afecti un bé cultural d'interès nacional declarat o en procés de declaració. És vinculant el sentit desfavorable de l'informe amb relació a la preservació del bé cultural."

4. Es modifica l'article 39 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, que resta redactat de la manera següent:

"Article 39

"Règim de protecció

"1. Atenent el règim jurídic aplicable als béns catalogats, el planejament d'ordenació del territori pot establir normes addicionals de protecció dels immobles que tingui la condició de bé cultural d'interès local.

"2. El departament competent en matèria de patrimoni cultural ha d'informar preceptivament sobre les propostes de plans d'ordenació del territori en tràmit que continguin un catàleg de béns protegits. És vinculant el sentit desfavorable de l'informe amb relació a l'exclusió del catàleg dels immobles que tingui la condició de bé cultural d'interès local i a la preservació del règim jurídic dels béns catalogats aplicable a aquests immobles."

Quarta

Modificació de la Llei 18/2008, del 23 de desembre, de garantia i qualitat del subministrament elèctric

S'afegeix una disposició addicional, la tercera, a la Llei 18/2008, del 23 de desembre, de garantia i qualitat del subministrament elèctric amb el redactat següent:

"Disposició addicional tercera

“La Generalitat ha de publicar anualment en el Portal de la Transparència els plans generals d’inversió i plans anuals d’inversió de les empreses titulars d’instal·lacions de transport secundari i les empreses distribuïdores regulats en els articles 10 i 11 d’aquesta Llei.”

Cinquena

Autoritzacions al conseller o consellera per dictar ordres

S’autoritza el conseller o consellera competent en matèria d’ordenació del territori i urbanística per a dictar ordres amb les finalitats següents:

- a) La normalització de la documentació integrant dels plans d’ordenació del territori i dels instruments de gestió urbanística.
- b) Els requeriments a què s’ha de subjectar la presentació al departament competent en la matèria de la documentació dels plans d’ordenació del territori per a mantenir el sistema d’informació urbanística integrada de Catalunya i per a facilitar-ne la divulgació telemàtica.
- c) Els criteris que han de complir els plans d’ordenació del territori per a concretar-ne les determinacions i per a precisar i unificar l’aplicació de conceptes normatius.
- d) Els criteris que cal seguir en la tramitació i l’aprovació dels plans d’ordenació del territori i en l’autorització d’usos i obres en espais oberts i d’usos i obres provisionals.
- e) Els criteris interpretatius d’aplicació de la legislació de territori.

Sisena

Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor en el termini de tres mesos d’haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.