

LLEI 3/2012, DEL 22 DE FEBRER, DE MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

Els objectius de la modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme són agilitar i reestructurar l'administració, simplificar la regulació administrativa i promoure l'activitat econòmica; per tal de adaptar determinades exigències legals a les especificitats del territori, atendre circumstàncies de crisi econòmica del sector de la construcció i de precarietat de les finances públiques, i resoldre dubtes interpretatius que en l'aplicació de la norma s'han generat.

Les novetats significatives de la llei són les següents:

1. Règim urbanístic del sòl: Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat (article 7).

El subsòl dels sistemes de titularitat pública si es compleixen determinats requisits:

a) Pot ser destinat a usos públics diferents als atribuïts al sòl.

Exemple: aparcament públic en el subsòl d'un sistema d'espais lliures.



b) Pot tenir una qualificació d'aprofitament privat.

Exemple: zona d'aparcament privat en el subsòl d'un sistema d'espais lliures.



Es pot fer ús d'aquesta possibilitat en els supòsits següents:

- Per implantar un equipament comunitari.
- Per facilitar l'accés als vianants als sistemes viari i d'espais lliures.

2. Règim urbanístic del sòl: Deures comuns dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat (article 10).

La definició dels deures comuns de l'article 44 TRLU s'ajusta en major mesura a la normativa estatal aplicable (article 16.1 TRLS, aprovat pel RDL 2/2008, de 20 de juny) i es completen aquests deures amb l'especificació d'un deure, anteriorment només esmentat pel sòl urbanitzable, i que és el següent: el costejament i cessió del sòl i les obres d'urbanització corresponents a les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació, incloses les de transport públic.

3. Règim urbanístic del sòl: Usos i obres de caràcter provisional (articles 16, 77 i 88).

Es poden autoritzar usos i obres provisionals (article 53 TRLU):

- En sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística.
- En sòls afectats de sistemes urbanístics fora dels anteriors àmbits (mentre no s'hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació).

S'amplien els usos i les obres provisionals admissibles:

- S'admet com a ús provisional l'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.
- En les construccions i instal·lacions preexistents en sòl urbà s'admeten tots els usos de la zona urbanística en la qual estiguin inclosos els terrenys, excepte el residencial. Les obres no poden excedir de les pròpies del règim de provisionalitat i si les construccions i instal·lacions estan fora d'ordenació resten subjectes també a les limitacions pròpies d'aquest règim. L'ús industrial deixa d'estar prohibit.
- S'admeten com a obres provisionals les vinculades a activitats econòmiques preexistents.

En terrenys ja destinats a sistemes:

- S'admet l'ocupació temporal per raó de l'execució d'obres o la prestació de serveis públics.
- En la utilització temporal i esporàdica per a usos determinats, com ara mercats ambulants, activitats de lleure, esportives, recreatives o culturals, s'amplia als usos d'aparcament públic.

4. Planejament urbanístic: Plans directores urbanístics (articles 19, 38, 52 i DA 8ª).

S'estableix un nou tipus de pla director urbanístic amb la finalitat de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a procedir a l'execució d'actuacions promogudes per l'Administració de la Generalitat, o bé d'especial rellevància social o econòmica, o bé de característiques singulars.

Determinacions:

- Classifiquen i qualifiquen sòl i comporten la determinació de sectors de sòl urbanitzable delimitat o sòl urbà no consolidat.
- Estableixen l'ordenació detallada i poden incorporar el traçat i característiques de les obres d'urbanització.
- Legitimen l'inici de l'execució urbanística, sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que estableixi el pla director.
- Especifiquen l'administració actuant.

5. Planejament urbanístic: Plans d'ordenació urbanística municipal. Reserves de sòl per a sistemes urbanístics (articles 21 i 23).

L'estàndard de reserva mínima de 20m²s/100m²st per al sistema general d'espais lliures públics (a preveure pels POUMS segons l'article 58.1.f TRLU) no és d'aplicació als municipis de menys de 3.000 habitants amb POUMS d'escassa complexitat urbanística que només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable. Aquests han d'efectuar la reserva que sigui adequada a les necessitats del municipi.

L'estàndard de reserva mínima per al sistema d'equipaments públics a preveure pels plans parcials de sectors d'ús residencial (art. 65.3.b TRLU), enlloc de 20m²s/100m²st passa a ésser el valor inferior de: 20m²s/100m²st ó 20m² de sòl/habitatge.

Els POUMS poden establir l'ordenació detallada d'algun sector de sòl urbanitzable delimitat (article 58.7 TRLU) si el sector es preveu desenvolupar d'una manera immediata. Aquest ha d'incorporar el nivell, documentació i altres determinacions pròpies d'un pla parcial i no cal tramitar el pla parcial urbanístic si el POUM ho determina expressament.

6. Planejament urbanístic: Plans especials urbanístics (articles 24 a 29, 31, 46 i 87).

Els plans especials de desenvolupament (ar-



icle 67 TRLU) tenen com a finalitats la protecció del medi rural, natural i béns catalogats, el desenvolupament dels sistemes urbanístics establerts pel POUM, l'ordenació del subsòl, la implantació d'obres i usos en sòl no urbanitzable i qualsevol altra finalitat anàloga.

Els tipus de plans especials de desenvolupament són:

- a) Previstos: han d'ajustar-se al pla que desenvolupen.
- b) No previstos: No poden alterar la classificació del sòl ni modificar els elements fonamentals de l'estructura general. Poden alterar altres determinacions del planejament general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per assolir la seva finalitat.

7. Planejament urbanístic: Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic. Integració del procediment d'avaluació ambiental de plans i programes (articles 30, 31.2, 32, 84 i 90).

Es recullen en un nou article els tràmits fonamentals del procediment d'avaluació ambiental establerts per la legislació aplicable per tal d'integrar-los en el procediment d'aprovació dels plans urbanístics.

Es manté, a nivell legal, l'exigència d'elaborar un informe urbanístic i territorial per a incloure'l com a annex al document de referència a emetre per l'òrgan ambiental en la fase d'Avanç del Pla.

8. Planejament urbanístic: Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic.

En els tràmits d'audiència i d'informació pública dels plans no tramitats pels ajuntaments (article 31.3), la informació pública i l'audiència als ajuntaments passen a ser simultànies en lloc de successives (article 85.8 TRLU).

Pel que fa a la verificació dels Textos Refosos (articles 35 i 36) s'estableix el termini de resolució en 2 mesos, excepte que s'hagi d'aportar nova documentació necessària per analitzar el Pla. En aquest darrer cas, el termini és el mateix que l'establert per a l'aprovació definitiva (article 91.5 TRLU).

En els acords d'aprovació definitiva adoptats pels òrgans urbanístics de la Generalitat, es pot facultar el Director General competent en matèria d'urbanisme per a donar conformitat al text refós i ordenar la publicació (article 92.4 TRLU).

9. Planejament urbanístic: Efectes de l'aprovació de les figures del planejament urbanístic.

- Publicitat del planejament urbanístic (article 42 i disposició final quarta): a partir del 30 de juny de 2012 els acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics aprovats per la Generalitat publicats al DOGC han d'incorporar un enllaç al Registre de Planejament urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica del pla (article 103.3 TRLU).
- Executivitat del planejament urbanístic (articles 21, 33 i 43):
 - a) S'elimina l'obligació de tramitar i aprovar el projecte d'urbanització com a requisit d'executivitat dels plans parcials urbanístics.
 - b) S'elimina l'obligació de tramitar simultàniament, en sòl urbà no consolidat, el projecte d'urbanització amb el de reparcel·lació o taxació conjunta. D'acord amb l'article 125.5 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la tramitació podrà ser prèvia o simultània.
 - c) S'amplia de 3 mesos a 1 any el termini per a acreditar la constitució de la garantia exigida com a condició d'eficàcia dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada. Transcorregut el termini l'administració ha de fer requeriment i si s'incompleix el pla resta sense cap efecte (article 106.3 TRLU).
- Edificis i usos fora d'ordenació (article 44): S'hi admeten les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barres arquitectòniques (article 108.2 TRLU).
- Termini per advertir a l'administració de la voluntat d'iniciar expedient expropiatori: 2 anys des que s'hagi exhaurit el termini establert pel programa o l'agenda, o bé 5 anys si no hi ha establert termini.
- Termini per presentar el full d'apreuvament: 2 anys des de l'advertiment expropiatori.
- Inici de l'expedient expropiatori per ministeri de llei: Amb la presentació del full d'apreuvament
- Interessos de demora: Si passen 6 mesos des de la determinació del preu just i fins el pagament.

10. Gestió urbanística

- Els aspectes a desenvolupar per reglament (articles 47 i disposició addicional cinquena) són els supòsits de discontinuïtat de sectors i polígons d'actuació urbanística (art. 118 TRLU) i la divisió dels polígons d'actuació urbanística en unitats de gestió urbanística parcial per permetre l'execució de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics per fases.
- Pel que fa a les entitats urbanístiques col·

laboradores provisionals (article 49), s'amplia d'1 a 3 anys el termini màxim de vigència —igual que preveu la Llei d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics— amb la finalitat de facilitar-ne i agilitar-ne la constitució definitiva.

- Pel que fa als projectes de reparcel·lació (article 50) s'aclareixen les exigències par a la seva inscripció al Registre de la Propietat: és suficient amb la certificació de l'acord aprovatori i/o el pagament o consignació, només, de les indemnitzacions per a l'extinció dels drets dels titulars que no resultin adjudicatari de finques.

11. Patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

- Destinació (articles 53, 54 i 55):
 - a) Els ingressos derivats de l'alienació del sòl amb aprofitament residencial, obtingut per cessió, que no tingui la qualificació d'habitatge de protecció pública, no s'han de destinar obligatòriament a aquesta finalitat (article 164.2 TRLU).
 - b) Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 TRLU.
 - c) Les actuacions a què es poden destinar els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, vinculades a les finalitats de l'article 160.5 TRLU estan especificades a l'article 224.2 RLU.
 - d) Possible pagament en espècie als contractistes que executin les anteriors actuacions vinculades a les esmentades finalitats: es poden entregar béns immobles integrats en els patrimonis públics de sòl i d'habitatge com a contraprestació (article 160.5bis TRLU).
- Normes generals per a la transmissió dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge (article 58):
 - a) La transmissió s'ha d'efectuar amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració. Excepcions descrites en els articles 58 i 59.
 - b) La transmissió s'ha d'efectuar mitjançant concurs públic. Excepcions descrites en els articles 58 i 59.
- Els promotors socials possibles adjudicatari directes de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge (article 51.2.a i b LLDH), són:
 - a) L'INCASOL, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.

b) Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.

- Els habitatges destinats a polítiques socials (article 74 LLDH), són tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes legalment o pels plans i programes d'habitatge.

12. Intervenció en l'edificació i en l'ús del sòl.

- La primera utilització o ocupació dels edificis i de les instal·lacions (article 64) (article 187.5 TRLU):
 - a) Deixa d'estar subjecte a llicència urbanística i passa a estar subjecte al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament.
 - b) A la comunicació s'ha d'acompanyar la certificació del facultatiu director que acrediti: la data de finiment de les obres, que les obres s'han efectuat d'acord amb la llicència d'edificació, que l'edificació està en condicions d'ésser utilitzada.
- La pròrroga extraordinària de llicències (DT 1ª) s'estableix amb la finalitat d'afavorir la continuïtat d'aquelles edificacions paralizades a causa de la crisi econòmica que, per reprendre l'edificació, haurien de demanar nova llicència ajustada a la normativa en matèria d'edificació i habitatge vigent a l'entrada en vigor de la llei i, consegüentment, enderrocar o adaptar de manera essencial les obres en curs. El termini màxim de pròrroga és fins el 31 de desembre de 2014.

13. Protecció de la legalitat urbanística (articles 65 a 81).

La potestat de protecció de la legalitat urbanística la tenen atribuïda:

- a) Els municipis: respecte a totes les vulneracions comeses en el seu territori.
- b) El Departament de la Generalitat competent en matèria d'urbanisme: només respecte a les presumptes infraccions greus i molt greus.

La regla general és que l'exercici és preferent per part dels ajuntaments llevat de supòsits especials d'exercici preferent per part de la Generalitat que només es poden referir a les vulneracions de la legalitat urbanística comeses:

- a) En sòl no urbanitzable (Previsió a l'article 274.4 RLU).
- b) En sistemes urbanístics generals.

Els ajuntaments passen a ser competents per imposar, també, multes d'import superior a 300.000 euros, en els procediments sancionadors que tramitin.

14. Municipis regits per normes de planejament urbanístic (article 85).

La finalitat de la norma (disposició addicional vuitena TRLU) és evitar que els municipis regits per normes de planejament urbanístic dictades en el seu moment pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, i que tenen una vigència de 4 anys, quedin, un cop transcorregut aquest termini sense planejament urbanístic general.

S'estableix un termini de 3 anys des de l'entrada en vigor de les normes perquè els ajuntaments afectats elaborin i tramitin el seu POUM. Si dintre del termini de 3 anys l'ajuntament competent no aprova provisionalment el POUM, el Departament competent en matèria d'urbanisme completarà la tramitació de les normes de planejament urbanístic per atorgar-les vigència indefinida.

El termini màxim de 3 anys per aprovar provisionalment el POUM pretén atorgar el marge temporal necessari d'1 any, bé perquè la CTU competent pugui aprovar defi-

nitivament el POUM i publicar-lo abans que perdin vigència les normes, bé perquè el DTES pugui completar la tramitació de les normes perquè adquireixin vigència indefinida. En el cas que un municipi opti per tramitar el POUM, les normes poden arribar a tenir una vigència de 4 anys si mentrestant no entra en vigor el POUM.

15. Les actuacions en sòl no urbanitzable.

Els objectius en sòl no urbanitzable són afavorir la conservació i la recuperació del patrimoni rural i incentivar la reactivació econòmica i el desenvolupament del món rural.

Es modifica l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, per tal de poder reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques; i rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Es modifica la lletra "e" i s'afegeix una nova lletra "f" a l'apartat 6 de l'article 47 de la Llei d'urbanisme, pel que s'admeten les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic i també s'admeten les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

Es modifiquen els articles 48, 49 i 50 i la disposició transitòria quinzena del text refós de la Llei d'urbanisme per tal de simplificar el procediment per l'autorització d'obres i masies i d'altres edificacions rurals i flexibilitzar el règim aplicable a les instal·lacions industrials preexistents.

GUILLEM CARRERA REY, arquitecte
MERITXELL ANGLÈS BRU, arquitecta tècnica



Sòl no urbanitzable



Construccions que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques