

Projecte de Decret Llei de mesures urgents en matèria urbanística

Preàmbul

I

L'ordenament jurídic urbanístic català, que està constituït pel Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret 305/2006, de 18 de juliol, es va establir en el marc de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, i preveu els necessaris mecanismes d'interrelació amb aquesta Llei i amb la resta de legislació estatal amb incidència en matèria urbanística, tant des del punt de vista de la terminologia jurídica utilitzada, com des del punt de vista de la inclusió de les remissions oportunes a aquesta legislació, el què ha contribuït notablement a la seguretat jurídica dels processos urbanístics.

La reforma del marc normatiu estatal mitjançant la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, que ha entrat en vigor l'1 de juliol de 2007, comporta, d'acord amb el seu preàmbul, l'establiment d'un nou sistema de valoració del sòl, que prescindeix de la tècnica de la classificació urbanística per fixar els criteris legals de valoració, i que es fonamenta en la situació real del sòl i no en la seva destinació urbanística. Per altra banda, no es limita a regular el règim del sòl des de la única perspectiva de les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures de la propietat i estén la regulació a altres drets relacionats amb l'ús del sòl. I, finalment, planteja la incorporació dels requeriments d'un desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte que el sòl, a més d'un recurs econòmic, és un recurs natural escàs i no renovable.

Aquesta reforma de la legislació estatal incideix en la legislació urbanística catalana i dóna lloc a la necessitat de procedir, de manera immediata, a la introducció d'aquells ajustos, de fons o terminològics, necessaris per a restablir la interrelació i la coherència entre ambdós sistemes normatius, de forma que no es perllongui una indesitjada situació d'incertesa jurídica en una matèria de tanta transcendència social i econòmica com l'urbanisme.

Concretament, la nova legislació estatal exigeix abordar l'adequació de la legislació urbanística catalana als canvis introduïts tant en les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals com en la legislació bàsica amb incidència sobre la matèria dictada pel legislador estatal. Aquesta adequació ha de consistir, en primer lloc, en la identificació i derogació d'aquells preceptes de la legislació urbanística catalana que resulten contradictoris amb la regulació que estableix la Llei

estatal, com és el cas de la previsió de la cessió de sòl amb aprofitament a l'Administració sense càrregues d'urbanització.

En segon lloc, cal incorporar en la Llei d'urbanisme, també de forma immediata i mitjançant les modificacions puntuals oportunes del seu articulat, aquells aspectes o exigències derivats de la Llei estatal de sòl que no estan previstos en la legislació urbanística catalana, o que no es regulen de manera plenament coherent amb el què s'estableix en la Llei estatal esmentada. Això és el que succeeix, entre d'altres, en aspectes com la regulació del dret d'iniciativa i consulta dels particulars, els deures de la propietat en sòl no urbanitzable, els requeriments de publicitat en els processos de planejament i gestió urbanística, en especial pel que fa a la documentació i informació que cal incorporar a aquests processos, o l'adequació dels supòsits indemnitzatoris a les novetats establertes en aquest aspecte, així com la introducció de la figura de la substitució forçosa.

En tercer lloc, i com a conseqüència del fet que la Llei estatal de sòl utilitza una terminologia que pretén evitar al·ludir a conceptes o instruments pròpiament urbanístics, esdevé necessari establir les equivalències terminològiques o les precisions conceptuals que permetin interrelacionar correctament ambdós sistemes normatius.

Per una altra banda, en el marc del reconeixement que la pròpia Llei estatal fa de les competències que poden tenir atribuïdes les comunitats autònomes sobre determinades matèries, com és el cas de Catalunya respecte als patrimonis públics de sòl i la legislació civil, també procedeix aclarir la subjecció a la regulació continguda en la legislació catalana d'aquells aspectes que s'incardinen en aquestes competències autonòmiques.

En definitiva, tot i que algunes de les aportacions de la Llei estatal ja figuren, totalment o parcialment, a la legislació urbanística catalana –com és el cas del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, les reserves per a habitatges de protecció pública o la publicitat dels instruments urbanístics per mitjans telemàtics–, i que d'altres no són aplicables a Catalunya, la concreta regulació que estableix la Llei de sòl i els conceptes i terminologia emprats requereixen una actuació normativa immediata que modifiqui la Llei d'urbanisme en els aspectes necessaris, i que resolgui els dubtes i conflictes jurídics que planteja l'aplicació d'aquesta Llei estatal en el context de la legislació urbanística catalana.

A més, la Llei de sòl estatal adreça un important mandat als poders públics perquè els drets i deures de la ciutadania reconeguts en el seu Títol I siguin reals i efectius i, a tal efecte, determina que han de promoure les condicions necessàries per fer realitat aquests drets, adoptant les mesures d'ordenació territorial i urbanística que procedeixin per assegurar un resultat equilibrat, afavorint o contenint, segons procedeixi, els processos d'ocupació i

transformació del sòl. Entre els esmentats drets de la ciutadania es troba el de gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible.

Per fer efectiu aquest dret cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social. Les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme, genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueix una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda. En aquests moments, però, a Catalunya, els estudis duts a terme per a la redacció de la proposta del Pacte nacional per a l'habitatge, han detectat una demanda no satisfeta d'aproximadament 200.000 habitatges requerits d'ajut públic. Per altra banda, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els deu anys del període 2007-2016, de les quals, s'estima que un 60% necessitarà algun tipus de suport públic. Aquests càlculs permeten quantificar un volum de necessitats d'intervencions públiques per a 240.000 llars, que s'afegeixen a les 200.000 avui acumulades, per donar un total estimat de 440.000 llars que requeririen ser beneficiàries de la política d'habitatge en l'esmentat horitzó de 10 anys.

L'important dèficit acumulat i la magnitud de la demanda estimada per aquest horitzó no poden ser coberts únicament mitjançant la mobilització de sòls corresponents a les esmentades reserves i la utilització dels mecanismes urbanístics ordinaris de transformació urbanística del sòl sinó que requereixen una actuació decidida de l'Administració de la Generalitat i conjunta dels departaments competents en matèria d'urbanisme i d'habitatge per tal de resoldre aquesta situació que constitueix, en aquests moments, un dels principals problemes de la ciutadania. A tal efecte, es considera imprescindible que, mentre es doni aquesta conjuntura, l'Administració de la Generalitat assumeixi part de la tasca de creació de sòl residencial, a través de la promoció d'àrees residencials estratègiques, mitjançant un instrument de planejament general supramunicipal, com és el pla director urbanístic. Aquest instrument ha de ser adequat per a procedir a la delimitació de les àrees residencials estratègiques, a la classificació, si s'escau, del sòl corresponent i a l'ordenació i l'establiment de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes àrees, mitjançant les quals l'administració urbanística de la Generalitat podrà produir amb celeritat i en la quantitat requerida, el sòl residencial necessari per atendre el dèficit actual d'habitatges i les demandes previstes pels propers anys. La tramitació d'aquest instrument urbanístic supramunicipal garanteix la coherència amb les previsions en matèria d'habitatge contingudes en el Pacte Nacional per a l'habitatge, assegura la participació dels ajuntaments afectats i de la ciutadania en el procés de decisió i permet simplificar el procediment previ a la transformació urbanística del sòl.

Atesa l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl transformat per subvenir els dèficits acumulats de sòl residencial esmentats, es considera imprescindible l'adopció immediata de les mesures legislatives necessàries que permetin la creació de les esmentades àrees amb establiment d'un mandat

expres al Departament competent per tal que procedeixi, immediatament, a la formulació i aprovació dels plans directors urbanístics indicats.

II

La incidència de la Llei estatal de sòl en el context de la legislació urbanística catalana obliga a una actuació normativa d'adequació de caràcter urgent, atès que només d'aquesta manera es pot restablir de forma immediata la seguretat jurídica, especialment necessària en un sector com el de l'urbanisme, cridat a satisfer necessitats socials de primer ordre i a donar compliment a principis constitucionals que no poden trobar obstacles en situacions d'incertesa jurídica que, en aquest sector, han estat malauradament freqüents.

Des d'aquest punt de vista, la necessitat de resoldre els dubtes i conflictes jurídics que planteja, ja des de la seva entrada en vigor, la Llei estatal de sòl, té caràcter urgent, i l'adequació normativa a fi de donar coherència i sentit al conjunt de la legislació urbanística catalana en el context de la nova legislació estatal, no admet demora. Com tampoc no admet demora la necessitat de dotar a l'administració de la Generalitat dels instruments urbanístics necessaris d'abast supramunicipal, per a la creació de les àrees residencials estratègiques per a subvenir l'important dèficit acumulat d'habitatge protegit a Catalunya.

Això justifica que, per primera vegada, el Govern faci ús de la facultat legislativa excepcional del decret llei que li reconeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia, aprovat per la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, en donar-se els pressupòsits de fet habilitants de la necessitat extraordinària i urgent en una matèria que no és cap de les que resten excloses d'aquest instrument normatiu.

III

El Decret llei s'estructura en dos títols. El Títol I conté un conjunt de disposicions generals que tenen per objecte concretar el significat, en el marc de la legislació urbanística catalana, dels nous conceptes formulats per la Llei estatal de sòl, i especificar els aspectes respecte als quals les competències legislatives que ostenta Catalunya comporten, d'acord amb les clàusules de salvaguarda incloses en la Disposició final primera de la Llei estatal, l'aplicació de la legislació catalana.

Per la seva banda, el Títol II està integrat per diversos articles que tenen per objecte introduir, en els preceptes del Text refós de la Llei d'urbanisme, les modificacions procedents per tal d'adequar aquells extrems de la normativa vigent que no són plenament coherents amb la Llei estatal de sòl, o per incorporar aquells altres extrems que es deriven d'aquesta Llei estatal i que no estan previstos en la legislació urbanística catalana. Entre aquests aspectes es pot destacar la concreció dels casos d'alteració de l'ordenació vigent que

constitueixen revisió del planejament general, casos dels quals s'exclou la delimitació d'àrees residencials estratègiques definides en el darrer precepte d'aquest Títol. La norma estableix les característiques i requeriments d'aquestes àrees, i conté la necessària habilitació legal als plans directores urbanístics a fi que les delimitin i, al mateix temps, estableixin la seva ordenació detallada per a que sigui possible la seva execució immediata.

Per tot això, en ús de l'autorització concedida en l'article 64 de l'Estatut d'autonomia, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques i d'acord amb el Govern

Títol I. Disposicions generals

Article 1. Situacions bàsiques de sòl

S'afegeix una disposició addicional quinzena al Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“Disposició addicional quinzena. Situacions bàsiques de sòl

A l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de sòl, i també amb la finalitat de determinar les actuacions de transformació urbanística de què són susceptibles els terrenys, com també els drets i els deures dels seus titulars, s'entén que:

1. Es troben en la situació bàsica de sòl rural:

a) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria quarta.1 de la Llei d'urbanisme.

b) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbanitzable o que tenen aquesta condició en virtut de la disposició transitòria primera.2 de la Llei d'urbanisme. Aquests terrenys mantenen la situació de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització.

c) Els terrenys que no tenen el caràcter de sòl urbanitzat.

2. Es troben en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en tot cas:

a) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat que reuneixin els requisits que estableix l'article 30 de la Llei d'urbanisme o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria quarta.1 de la Llei d'urbanisme per reunir els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1 de la Llei d'urbanisme.

b) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat que reuneixin els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1 de la Llei d'urbanisme, i també els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat en virtut de la disposició transitòria primera.1 de la Llei d'urbanisme o d'acord amb la disposició transitòria quarta.1 de la Llei d'urbanisme, per reunir els esmentats serveis urbanístics bàsics.”

Article 2. Actuacions de transformació urbanística

S'afegeix una disposició addicional setzena al Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“Disposició addicional setzena. Actuacions de transformació urbanística

1. A l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de sòl, són actuacions de transformació urbanística les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i del sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a de la Llei d'urbanisme. Tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística. Tampoc no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística, aquelles que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic la qual, per la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

3. A l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de sòl, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 94.5 de la Llei d'urbanisme.

4. Quan les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3 preveuen sostre residencial de nova implantació estan subjectes a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública que regula l'article 57.3 i la disposició addicional dinovena de la Llei d'urbanisme. Les persones propietàries han de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat. El compliment dels deures de les persones propietàries es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixi per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a tal efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini

que, pel fet de concórrer les circumstàncies indicades en l'article 43.3 i en l'article 94.5 c) de la Llei d'urbanisme, respectivament, el compliment del deure de cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació així com el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 94.5 de la Llei d'urbanisme es poden substituir pel seu equivalent dinerari, ha de calcular el valor total de les càrregues imputables a l'actuació i les persones propietàries poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat o densitat o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la Llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.”

Article 3. Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la Llei estatal de sòl

S'afegeix una disposició addicional dissetena al Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“Disposició addicional dissetena. Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la Llei estatal de sòl

A l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de sòl:

1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 36.1 de la Llei d'urbanisme.
2. Es considera com a àmbit espacial homogeni, en el cas de sistemes urbanístics públics que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, ni en cap àmbit de referència establert pel planejament urbanístic a efectes de valoració, el corresponent al polígon fiscal en què estiguin inclosos aquests sistemes a efectes cadastrals.”

Article 4. Especificació de la legislació aplicable

S'afegeix una disposició addicional divuitena al Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“ Disposició addicional divuitena. Especificació de la legislació aplicable

1. En els casos que el planejament urbanístic prevegi, d'acord amb el què estableix la legislació urbanística, la compatibilitat de l'aprofitament privat i el



destí a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal adient d'entre els previstos en la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que procedeixin per a la protecció del domini públic.

2. Els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es regeixen pel què estableix la Llei d'urbanisme. L'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destinació de les finques que integren un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, i els efectes d'aquest accés, es regulen per la legislació registral aplicable.

3. El dret de superfície es regeix per la Llei d'urbanisme, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.”

Títol II. Modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol

Article 5. Dret d'iniciativa dels particulars per a l'activitat de l'execució de la urbanització

U. Es modifica l'apartat 5 de l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

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

Dos. S'afegeix un nou apartat 2 a l'article 178 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'actual paràgraf únic resta com a apartat 1, de manera que l'esmentat article queda redactat tal com segueix:

“1. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora, la junta de compensació o l'entitat corresponent, en la modalitat de compensació per concertació del sistema de reparcel·lació, han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que la persona o l'entitat responsable garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema, o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.



2. Les persones particulars no propietàries poden instar, davant l'ajuntament, la declaració de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'apartat 1, i el canvi de modalitat del sistema de reparcel·lació, en el cas que s'hagi establert la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació i les persones propietàries no hagin exercit la iniciativa per a la execució de la urbanització dins del termini previst per a aquesta execució. L'ajuntament, que ha de resoldre la sol·licitud en el termini de dos mesos, o bé ha d'acordar el canvi de modalitat o de sistema d'actuació, o bé adoptar alguna de les mesures per garantir l'execució de la urbanització que preveu l'apartat 1."

Article 6. Dret de consulta

U. Es modifica l'apartat 2 de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

"2. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament corresponent, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Les persones titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta previst en l'article 73."

Dos. Es modifica el títol i els apartats 1 i 2 de l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i s'afegeix un nou apartat 3 a aquest article, amb la redacció següent:

" Article 99. Certificats de règim urbanístic

1. Tothom pot demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic o, en general, a les determinacions urbanístiques aplicables a una o unes finques concretes, a l'ajuntament competent, que ha de notificar els certificats en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament.

2. El certificat de règim urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes inesmencables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, d'acord amb el contingut d'aquest. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa de llicències regulada per l'article 71.1.

3. Els certificats de règim urbanístic, en cas que es refereixin a finques que no siguin susceptibles d'obtenir llicència directament, i també els informes a què fa referència l'article 73 tenen una vigència de sis mesos, i l'alteració, dins

d'aquest termini, de les determinacions i previsions que es facin constar en aquests documents, pot donar dret a les persones titulars del dret d'iniciativa a la indemnització de les despeses en què hagin incorregut per l'elaboració dels projectes que esdevinguin inútils.”

Article 7. Deures de les persones propietàries de sòl no urbanitzable

Es modifica l'apartat 7 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

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

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.”

Article 8. Cessió de sòl amb aprofitament

U. Es modifica l'apartat 1 de l'article 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme de manera que aquest apartat queda redactat tal com segueix:

“1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a, excepte en els casos següents:

a) Que tinguin per objecte les actuacions aïllades de dotació a què fa referència la disposició addicional setzena, en les quals les persones propietàries han de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.

b) Que es tracti d'una àrea residencial estratègica, en les quals les persones propietàries han de cedir el percentatge que el pla director urbanístic estableixi, que pot ser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.”

Dos. Es modifica l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

“Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament
L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.”

Tres. Es modifica la lletra a) de l'article 114.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

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

Quatre. Es modifica la lletra b) de l'article 121 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

“b) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.”

Article 9. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública

U. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'afegeixen uns nous apartats 4 i 5, l'actual apartat 4 resta com a apartat 6 i l'actual apartat 5 es modifica i passa a ser l'apartat 7, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix:

“3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat”

“4. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà

no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què es refereix l'article 68.2.a, incloses les actuacions aïllades de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.”

“5 El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a què fan referència l'apartat 3 d'aquest article, la disposició transitòria segona.3 i la disposició addicional dinovena. El sostre dels terrenys així qualificats tampoc no es considera sostre residencial de nova implantació a l'efecte del càlcul de les esmentades reserves, atesa la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, que també exclou que es consideri sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.”

“6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.”

“7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.”

Dos. Es modifica l'apartat 3 de l'article 154 del Text refós de la Llei d'urbanisme, de manera que queda redactat tal com segueix:

“3. Amb independència dels habitatges de protecció pública destinats a reposició, s'ha de fer la reserva d'un mínim del 25% del total d'habitatges previstos en les delimitacions per a noves ofertes d'habitatges de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 155.2. En tot cas, s'ha de donar compliment a les reserves mínimes obligatòries que aquesta Llei estableix per als plans d'ordenació urbanística municipal.”

Tres. Es modifica el títol i l'apartat 3 de la Disposició transitòria segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queden redactats tal com segueix:

“Segona. Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública”

“3. Si no hi ha un pla d’ordenació urbanística municipal o un programa d’actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d’aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d’acord amb el que estableix l’article 57.7.. Les reserves mínimes que estableix l’article 57.3 s’han d’aplicar preceptivament i immediatament:

a) En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, a les modificacions de planejament general que tenen per objecte les actuacions aïllades de dotació a què fa referència la disposició addicional setzena, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l’entrada en vigor de la Llei 10/2004. L’òrgan autonòmic competent pot autoritzar excepcionalment la disminució de les esmentades reserves en els sectors per als que s’estableix una densitat inferior a vint-i-cinc habitatges per hectàrea i una tipologia edificatòria incompatible amb la construcció d’habitatges protegits.

b) En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d’incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l’entrada en vigor de la Llei 10/2004.”

Quatre. S’afegeix una disposició addicional dinovena al Text refós de la Llei d’urbanisme, amb la redacció següent:

“Disposició addicional dinovena. Reserves per a noves tipologies d’habitatge amb protecció oficial

Quan la normativa en matèria d’habitatge creï una nova tipologia d’habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, els plans d’ordenació urbanística municipal dels municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca i llurs modificacions i revisions, a més de les reserves mínimes que estableix l’article 57.3, han de fer una reserva mínima addicional del 10% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, per a la construcció d’habitatges destinats a aquesta nova tipologia. Aquesta reserva mínima addicional del 10% també és obligatòria en els municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca amb planejament general no adaptat a la Llei d’urbanisme en els supòsits establerts en les lletres a) i b) de la disposició transitòria segona.3 de la Llei d’urbanisme.”

Article 10. Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics

U. Es modifica l'apartat 5 de l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

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

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

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

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

b) Cal garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic vigents.

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

d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments urbanístics i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.”

Dos. S'afegeix una disposició addicional vintena al Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“Disposició addicional vintena. Compliment de les obligacions de publicitat per mitjans telemàtics

1. L'administració de la Generalitat i els ajuntaments han de garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament urbanístic aprovats definitivament a partir de l'1 de juliol de 2007 i dels instruments de planejament general vigents, amb independència de la data en què aquests hagin estat aprovats. Aquest accés, en els municipis de menys de 5.000 habitants que no disposin dels mitjans tècnics necessaris, es pot fer efectiu a través de la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'administració de la Generalitat.

2. L'accés telemàtic a la resta d'instruments de planejament municipal vigents es farà efectiu progressivament, en funció dels mitjans tècnics, econòmics i organitzatius de què es disposi.

3. Els municipis de població inferior a 10.000 habitants han de donar compliment a les obligacions que estableix l'apartat 1 a partir de l'1 de març de 2008. L'administració de la Generalitat i la resta de municipis han de donar

compliment a l'obligació de garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament a què fa referència l'apartat 1 en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

4. L'obligació de donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics, i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació, s'ha de complir des de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret llei, excepte en el cas dels municipis de població inferior a 10.000 habitants que no disposin dels mitjans telemàtics necessaris, els quals han de donar compliment a aquesta obligació a partir de l'1 de març de 2008.”

Article 11. Modificacions dels instruments de planejament urbanístic. Actuacions aïllades de dotació

Es modifica l'apartat 1 de l'article 94 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'hi afegeix un nou apartat 5 i l'actual apartat 5 resta com a apartat 6, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix:

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

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) En les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, en cas de manca de resolució definitiva dintre de termini s'entén denegada la modificació, d'acord amb el què estableix l'article 95 d'aquesta Llei.

c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.”

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

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 4.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el què estableixen els apartats 2 i 3 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.”

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

Article 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

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

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

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

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa

la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.”

Article 13. Revisió del planejament general

S'afegeix un nou apartat 5 a l'article 93 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

“5. En tot cas, constitueix revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques a què fa referència l'apartat 1.f de l'article 56 no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.”

Article 14. Supòsits indemnitzatoris

Es modifiquen els apartats 3 i 4 de l'article 109 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queden redactats tal com segueix:

“3. Als efectes de les indemnitzacions que preveu la legislació aplicable en el cas de modificacions o revisions del planejament urbanístic que impedeixin o alterin la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística, cal que els terrenys comptin amb planejament derivat definitivament aprovat, quan aquest és necessari, i, en tot cas, amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, quan sigui d'aplicació aquest sistema d'actuació.”

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

Article 15. Venda i substitució forçoses

Es modifiquen els articles 170 a 176 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queden redactats tal com segueix:

“Article 170. Declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar

1. La declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar correspon als ajuntaments, d'acord amb el que sigui establert per reglament.
2. L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquestes, i també quan s'incompleixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 104.1.e) quart.

Article 171. Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar

1. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa. En aquest expedient s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.
2. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:
 - a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per a edificar-lo.
 - b) L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.
 - c) L'ajuntament pot acordar, d'ofici o a instància de persona interessada, sotmetre la finca o el solar a venda forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta queda també deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.
 - d) L'ajuntament pot acordar, d'ofici o a instància de persona interessada, sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa, que consisteix en l'adjudicació de la facultat d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. En aquest cas, les bases del concurs han de determinar els criteris aplicables per a la seva adjudicació i concretar el percentatge mínim de sostre edificat a atribuir a la persona propietària originària.
3. Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca, ni s'ha procedit a la venda o substitució forçoses, queda en suspens el règim previst en l'apartat 2 durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació, o no ha executat les obres de conservació o rehabilitació, ni ha garantit el compliment d'aquestes obligacions, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud.
4. L'administració actuant pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el registre municipal de solars sense edificar.

5. La inclusió en el registre municipal de solars sense edificar d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'article 167.2, o com a conseqüència de l'incompliment de les ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació a què es refereix l'article 170.2, comporta la situació de venda o substitució forçoses un cop transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

Article 172. Efectes de l'alienació o substitució forçoses.

1. L'alienació forçosa d'una finca inclosa en el registre municipal de solars sense edificar, per expropiació o per venda, o la seva subjecció a substitució forçosa, es produeixen amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la Propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, de la contraprestació a satisfer per la persona adquirent cal descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. La persona adquirent ha d'assumir expressament, en el document d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.

2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i d'anotació a què fan referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i els registradors de la propietat les han de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin l'ocupació d'aquesta s'extingeixen amb la corresponent indemnització prèvia, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca. Tanmateix, en el cas que la persona adquirent assumeixi l'obligació d'executar obres de conservació o rehabilitació, els drets personals que afectin la finca únicament s'extingeixen, en els termes indicats, si són incompatibles amb aquesta obligació.

3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència comporta també l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans, i amb la tramitació prèvia que hi pertochi, que s'ha d'establir per reglament.

4. El pagament o dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha d'ésser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.

5. Les condicions i els terminis d'edificació o d'execució de les obres han de constar en l'acord d'adjudicació de la venda o substitució forçoses, com a condicions resolutòries. L'adjudicació s'inscriu al Registre de la propietat mitjançant la corresponent certificació administrativa, de conformitat amb el què estableix la legislació hipotecària.

Article 173. Obligacions de les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses.

Les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses estan obligades a iniciar o reprendre l'edificació o l'execució de les obres de conservació o rehabilitació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent.

Article 174. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació d'edificar per les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçoses .

1. Si les persones beneficiàries o adjudicatàries incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, el propietari o propietària anterior pot exercir el dret de recuperació en el termini de tres mesos des de la notificació de la dita declaració. La recuperació de la finca implica, a elecció de la persona titular de les càrregues, la rehabilitació de les càrregues que havien estat cancel·lades, amb la devolució prèvia de les indemnitzacions percebudes, o bé el manteniment de la situació amb les càrregues cancel·lades.

2. En el cas que no s'exerceixi el dret de recuperació a què fa referència l'apartat 1, l'immoble passa novament a la situació d'alienació o substitució forçoses.

Article 175. Requisits per a alienar immobles inscrits en el Registre de solars sense edificar.

Les persones propietàries d'immobles inscrits en el Registre de solars sense edificar, mentre no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública de la venda o substitució forçoses, poden alienar-los directament, si prèviament els compradors o compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic. En aquest supòsit, cal suspendre els efectes de la inscripció en el Registre de solars sense edificar previstos en l'article 171.2, però no es cancel·la la inscripció fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació d'edificar que tenen les persones adquirents.

Article 176. Obligació de garantir el compliment de les obligacions

Estan obligats a garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la venda o substitució forçoses i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca inclosa en el Registre Municipal de Solars sense Edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent."

Article 16. Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues

S'afegeix una nova lletra c) a l'apartat 4 de l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

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

Article 17. Sòls forestals incendiats

Es dona una nova redacció a l’apartat 5 de l’article 9 del Text refós de la Llei d’urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

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

Article 18. Participació de les administracions amb competències sectorials en l’ordenació urbanística

Es modifica l’apartat 2 de la Disposició addicional quarta del Text refós de la Llei d’urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

“2. Les administracions amb competències sectorials participen en els procediments de planejament urbanístic en la forma que determina aquesta Llei i el seu desenvolupament reglamentari. Correspon als òrgans o als departaments que tenen la respectiva competència sectorial de vetllar per l’adequació del planejament urbanístic a les determinacions de la legislació sectorial, mitjançant l’emissió dels informes preceptius, llur representació en els òrgans col·legiats amb competència urbanística i la resta d’accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.”

Article 19. Àrees residencials estratègiques.

U. S’afegeix una disposició addicional vint-i-unena al Text refós de la Llei d’urbanisme, amb la redacció següent:

“Disposició addicional vint-i-unena. Àrees residencials estratègiques

1. Són àrees residencials estratègiques aquelles actuacions d’interès supramunicipal que reuneixen els requisits que estableix l’apartat 2, i que són promogudes per l’Administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d’ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores urbanístics que comporten l’ordenació i la transformació de les àrees delimitades, i, si s’escau, la

modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes pel planejament vigent.

2. Les àrees residencials estratègiques han de complir els requisits següents:

a) Cada àrea residencial estratègica ha de constituir, bé un sector de sòl urbanitzable delimitat, la classificació del qual s'estableix mitjançant el Pla director urbanístic que efectua la seva delimitació, en el cas que no tingui aquesta classificació d'acord amb el planejament general municipal vigent, bé un sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat establert pel planejament general municipal vigent. La transformació urbanística del sector es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic, tramitat d'acord amb allò que disposen els articles 74.1 i 81, el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concreta el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

b) Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials parcials o els plans directors territorials o urbanístics que siguin d'aplicació; han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin els esmentats plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua.

c) L'ordenació detallada de les àrees residencials estratègiques ha de preveure:

Primer.- Una densitat mitjana mínima del sector de 50 habitatges/ha.

Segon.- La qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació. En tot cas s'ha de donar compliment als requeriments que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional dinovena pel que fa als percentatges mínims de sostre a destinar a les diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

Tercer.- Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments, amb compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides per l'article 65, i un adequat dimensionament dels serveis per fer front als requeriments generats per la nova població dins de la pròpia actuació. També ha de determinar l'assumpció per part de l'administració actuant del cost de construcció dels equipaments previstos, la qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.

Quart.- Les mesures necessàries per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a la utilització d'energies renovables.

3. La condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent. La participació de l'Ajuntament en el consorci pot ser assumida, si així ho determina el consistori,

per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local, sempre que reuneixin les condicions d'entitat urbanística especial d'acord amb allò que estableix l'article 22. El consorci urbanístic s'ha de constituir en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Pla director o en el termini proporcionat que aquest estableixi, cas contrari l'administració actuant, si així ho determina el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, és l'Institut Català del Sòl.

4. Corresponen a l'administració actuant de les àrees residencials estratègiques els drets i les facultats que preveu l'article 23, inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament. En aquest darrer cas el projecte d'urbanització complementari es tramita per l'administració actuant seguint el procediment que preveu l'article 113.2. En el cas que les àrees residencials estratègiques es desenvolupin pel sistema de reparcel·lació en alguna de les modalitats de compensació, correspon a l'administració actuant la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'article 178, la qual obliga a acordar el canvi de sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema.”

Dos. S'afegeix una nova lletra f) a l'article 56.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

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

Tres. S'afegeix un nou apartat 5 a l'article 56 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

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

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

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

c) Poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equípaments previstos.

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

Quatre. S'afegeix un nou apartat 3 a l'article 31 amb la redacció següent:

“3. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana, excepte en el cas de les àrees residencials estratègiques, l'ordenació detallada de les quals s'estableix pel corresponent Pla director urbanístic.”

Cinc. Es modifiquen els apartats 1 i 4 de l'article 33 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queden redactats tal com segueix:

“1. Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que, d'acord amb el que estableix l'article 3, el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent consideri necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, i els terrenys que els plans directors urbanístics delimitin com a àrees residencials estratègiques.”

“4. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, excepte en el cas de les àrees residencials estratègiques, l'ordenació detallada de les quals s'estableix pel corresponent pla director urbanístic. Si es tracta de sòl urbanitzable no delimitat, el pla parcial urbanístic ha d'ésser de delimitació, s'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent”.

Sis. Es modifica l'article 40 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix:

“Article 40. Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte en el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals aquest percentatge es pot reduir fins al 85%.

“2. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, excepte en el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals aquest percentatge es pot reduir fins al 85%”.

Set. Es modifica l'apartat 1.a) de l'article 45 del Text refós de la Llei d'urbanisme de manera que queda redactat tal com segueix:

“a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, o al percentatge que el pla director urbanístic estableixi per a les àrees residencials estratègiques, que pot ser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector”.

Vuit. Es modifica l'apartat 2 de l'article 156, que queda redactat tal com segueix:

“2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 153.4.b, mitjançant un règim de protecció pública, sense perjudici del que estableix l'article 56.5.c per les àrees residencials estratègiques”.

Disposició addicional única

1. L'administració de la Generalitat, a través del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i del Departament de Medi Ambient i Habitatge, en el marc de llurs respectives competències en matèria de planificació territorial i urbanística i d'habitatge, ha d'impulsar l'elaboració, aprovació i execució dels instruments previstos en la disposició addicional vint-i-unena del Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. El Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya que preveu l'article 74.1 de la Llei d'urbanisme, ha d'acordar, en el termini de quatre mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, la formulació dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar a Catalunya dins del proper quadrienni i ha d'aprovar el document d'objectius i propòsits generals elaborat per la Secretaria per a la Planificació Territorial i la Secretaria d'Habitatge del Govern de la Generalitat mitjançant l'Institut Català del Sòl.

3. El document d'objectius i propòsits generals de la iniciativa a què fa referència l'apartat 2 s'ha de referir a la globalitat de tot el territori català, ha de determinar les necessitats d'habitatge susceptibles de ser satisfetes en el primer quadrienni i ha d'identificar els municipis amb capacitat territorial per emplaçar-hi les àrees residencials estratègiques requerides. Per a la quantificació de les necessitats d'habitatge que s'hi incloguin s'estarà a les magnituds establertes pel Departament de Medi Ambient i Habitatge, en particular les procedents dels treballs conduents al Pla Territorial Sectorial



d'Habitatge i al Pacte Nacional per a l'habitatge. Pel que fa a la ubicació de les intervencions cal atendre a les previsions dels plans territorials parcials i dels plans directors territorials i urbanístics que siguin d'aplicació.

4. Un cop consultats els ajuntaments afectats pel termini d'un mes respecte els objectius i els propòsits generals de la iniciativa, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha de continuar la tramitació que preveu l'article 81 de la Llei d'urbanisme i aprovar inicialment i definitivament, bé un pla director urbanístic de delimitació i ordenació de totes les àrees residencials estratègiques a impulsar a Catalunya dins del proper quadrienni, bé els diversos plans directors urbanístics específics de cadascuna d'aquestes àrees o comprensius de vàries.

5. Els pla o plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees estratègiques residencials s'han de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental.

6. En el termini d'un any des de la data de l'acord de formulació, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'aprovar definitivament el pla o els plans directors urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques que, en conjunt, aportin com a mínim, la meitat del nombre total d'habitatges previst per l'acord de formulació.

7. Els successius plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques a impulsar, si s'escau, després del primer quadrienni, només es poden aprovar a partir de les previsions establertes en el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i en concordança amb els plans territorials parcials i els plans directors territorials o urbanístics vigents.

Disposicions transitòries

Primera

La cessió a l'administració actuant del sòl amb aprofitament lliure de càrregues d'urbanització s'aplica als instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

Segona

1. L'exigència d'exposar, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, el document a què fa referència la lletra a de l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per aquest Decret Llei, s'aplica a les convocatòries d'informació pública que s'acordin a partir de la data d'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

2. L'especificació relativa a la memòria de les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència la lletra c de l'article 94.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per aquest Decret Llei, s'aplica a les modificacions de planejament general aprovades inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

3. L'informe de sostenibilitat econòmica a què fan referència els articles 59.3.d, 61.1.d i 66.1.d del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per aquest Decret Ilei, s'aplica als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

Tercera

1. Les noves determinacions relatives a les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública que resulten de l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme i de la disposició transitòria segona.3, en la redacció donada per aquest Decret Ilei, s'apliquen als plans d'ordenació urbanística municipal i a les modificacions i revisions d'aquests plans que no estiguin resolts definitivament a l'entrada en vigor d'aquest Decret Ilei.

2. Les reserves mínimes addicionals a què fa referència la disposició addicional dinovena del Text refós de la Llei d'urbanisme s'han d'aplicar als instruments de planejament que es resolguin definitivament a partir de l'entrada en vigor de la normativa en matèria d'habitatge que estableixi la nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial.

3. La regulació que estableixen els apartats 4 i 5 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per aquest Decret Ilei, és aplicable als instruments de planejament urbanístic aprovats d'acord amb la Llei 10/2004 o amb la normativa posterior.

Quarta

Les disposicions d'aquest Decret Ilei són d'aplicació als instruments urbanístics que s'aprovin inicialment després de la seva entrada en vigor, sens perjudici del què estableixen les disposicions transitòries primera, segona i tercera.

Disposició derogatòria única

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin al què estableix aquest Decret Ilei.

Disposicions finals

Primera

S'autoritza al Govern per a adaptar a aquest Decret Ilei el desenvolupament reglamentari de la Llei d'urbanisme.

Segona

Aquest Decret Ilei entra en vigor l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat.