

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

**Novetats en el règim de la propietat del sòl**

**Blanca Feliu i Borrell**

Assessoria Jurídica

Departament de Territori i  
Sostenibilitat

## OBJECTIUS DE LA LLEI:

- Forma part del conjunt de mesures legislatives impulsades pel Govern en els diversos àmbits de l'activitat de l'Administració de la Generalitat amb els objectius de:
  - **Agilitat i reestructuració de l'Administració.**
  - **Simplificació de la regulació administrativa.**
  - **Promoció de l'activitat econòmica.**
- No suposa un canvi conceptual de la Llei sinó que té un caràcter "instrumental i tècnic" que persegueix els anteriors objectius, com també ajustar alguns aspectes concrets:
  - **Adaptar les exigències legals a les especificitats del territori o a les circumstàncies de crisi econòmica.**
  - **Resoldre dubtes interpretatius que en l'aplicació de la norma s'han generat.**

## ESTRUCTURA DE LA LLEI:

Aquesta Llei s'estructura en 91 articles, 8 disposicions addicionals, 3 disposicions transitòries, 1 derogatòria i 4 disposicions finals

1. *Esquema global de la reforma en matèria de règim urbanístic del sòl*

■ **ARTICLES TRLU RELATIUS AL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

Articles 24 a 54. Article 99.2.b) i 3, DA 2<sup>a</sup>.4, DT 2<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 14<sup>a</sup>, 15<sup>a</sup>

■ **ARTICLES TRLU AFECTATS PER LA REFORMA:**

TRLU 2010	MODIFICACIÓ 2012
<p><b>Títol segon. Del règim urbanístic del sòl</b></p> <p><b>Capítol I. Règim urbanístic i classificació del sòl</b></p> <p><b>Article 31:</b> Concepte de sòl urbà no consolidat</p> <p><b>Article 33:</b> Concepte de sòl urbanitzable</p>	<p><b>Articles 5 i 6:</b> Adaptació a les modificacions relatives als instruments de transformació urbanística del sòl (Plans directors urbanístics dels sectors d'interès supramunicipal i POUMS amb ordenació detallada de determinats sectors urbanitzables)</p>
<p><b>Capítol II. Reserves per a sistemes urbanístics generals i locals</b></p> <p><b>Article 35:</b> Supòsits de compatibilitat de sistemes i altres qualificacions</p>	<p><b>Article 7</b></p> <p>- Canvi de títol (Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat) i especificació legal dels supòsits de compatibilitat</p>
<p><b>Capítol IV. Drets i deures de les persones propietàries</b></p> <p><b>Article 40:</b> Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic</p> <p><b>Article 43:</b> Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat</p> <p><b>Article 45:</b> Deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat</p>	<p><b>Article 8:</b> Adaptació a les modificacions relatives als percentatges de cessió de sòl amb aprofitament</p> <p><b>Articles 9 i 11:</b> Modificació dels percentatges de cessió de sòl amb aprofitament i dels supòsits de substitució econòmica</p> <p>Precisió del títol de l'article 45 per referir-se en singular a "deure addicional" perquè el deure de l'apartat 1b) TRLU 2010 passa a ser un deure comú de l'article 44.</p>

1. Esquema global de la reforma en matèria de règim urbanístic del sòl

■ ARTICLES TRLU AFECTATS PER LA REFORMA:

TRLU 2010	MODIFICACIÓ 2012
<p><b>Capítol IV. Drets i deures de les persones propietàries</b></p> <p><b>Article 44:</b> Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat</p> <p><b>Article 47:</b> Règim d'ús del sòl no urbanitzable</p> <p><b>Article 48:</b> Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable</p> <p><b>Article 49:</b> Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable</p> <p><b>Article 50:</b> Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable</p>	<p><b>Article 10:</b> Ajust a la terminologia de la llei de sòl estatal i concentració de tots els deures comuns</p> <p><b>Article 12:</b> Ampliació de les construccions susceptibles de ser catalogades i dels usos admesos amb condició de ser compatibles amb les activitats agràries de l'entorn Ampliació dels supòsits de noves construccions admeses</p> <p><b>Article 13:</b> Possible establiment reglamentari d'un tràmit més simplificat per implantar actuacions d'interès públic d'escassa entitat</p> <p><b>Article 14:</b> Tràmits més simplificats per implantar construccions rústiques que superin els llindars establerts pel planejament i especialment per les granges</p> <p><b>Article 15:</b> Precisió del títol per raó de les noves construccions susceptibles de ser catalogades, canvis procedimentals i possible exigència de reducció de volum en edificacions catalogades per reduir-ne l'impacte.</p>

*1. Esquema global de la reforma en matèria de règim urbanístic del sòl*

■ **ARTICLES TRLU AFECTATS PER LA REFORMA**

TRLU 2010	MODIFICACIÓ 2012
<p><b>Capítol IV. Drets i deures de les persones propietàries</b></p> <p><b>Article 53:</b> Usos i obres de caràcter provisional</p> <p><b>Article 54:</b> Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional</p>	<p><b>Article 16:</b> Ampliació dels usos i de les obres provisionals susceptibles d'ésser autoritzats</p> <p><b>Article 17:</b> S'agilita el procediment i s'introdueixen millores, especialment en la formalització de les condicions per a garantir la provisionalitat.</p>
<p><b>Títol tercer. Del planejament urbanístic</b></p> <p><b>Capítol II. Formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic</b></p> <p><b>Secció quarta. Vigència i revisió del planejament urbanístic</b></p> <p><b>Article 99:</b> Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos.</p>	<p><b>Article 40:</b> Adaptació a les modificacions relatives als percentatges de cessió de sòl amb aprofitament</p>

*1. Esquema global de la reforma en matèria de règim urbanístic del sòl*

■ **ARTICLES TRLU AFECTATS PER LA REFORMA**

TRLU 2010	MODIFICACIÓ 2012
<b>Disposició adicional segona:</b> Actuacions de transformació urbanística	<b>Article 82:</b> Adaptació a les modificacions relatives als percentatges de cessió de sòl amb aprofitament
<b>Disposició transitòria catorzena:</b> Sol·licituds d'autorització d'usos i d'obres en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i d'usos i obres provisionals	<b>Article 88:</b> Aplicabilitat del nou règim d'obres i usos als expedients en tràmit si és més favorable
<b>Disposició transitòria quinzena:</b> Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies i cases rurals en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable	<b>Article 89:</b> Adaptació del títol, possible admissió de l'ús hotel·ler en edificacions susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, en municipis sense catàleg i possible autorització d'obres de millora i d'ampliació de determinades indústries existents en sòl no urbanitzable
	<b>Disposició transitòria tercera. 1 i 2:</b> Règim aplicable als expedients en tràmit en matèria del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament.

*2. Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat  
Antecedents normatius.*

- **PRIMERA REGULACIÓ:** a nivell reglamentari

**Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol)**

Article 34

*Supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions*

34.1 **El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.**

34.2 **En sòl urbà**, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que **el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada**, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a **nous sistemes** de titularitat pública.

34.3 **En sòl urbà** el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública **part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades**. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació quan l'immoble afectat no formi part d'un àmbit d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

*2. Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat  
Antecedents normatius.*

■ **Llei de sòl estatal 07 (actualment Text refós aprovat pel RDL 2/2008, de 20 de juny)**

Article 17. *Formació de finques i parcel·les i relació entre aquestes.*

“1. Constitueix:

- a) **Finca:** la unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusivament i excloentment a un propietari o diversos en proindivís, que es pot situar en la rasant, en el vol o en el subsòl. Quan, d'acord amb la legislació hipotecària, pugui obrir foli en el Registre de la Propietat, té la consideració de finca registral.
- b) **Parcel·la:** la unitat de sòl, tant en la rasant com en el vol o el subsòl, que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.”

“4. Quan, de conformitat amb el que preveu la seva legislació reguladora, els instruments d'ordenació urbanística destinin superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o el vol, a l'edificació o ús privat i al domini públic, es pot constituir un complex immobiliari on aquelles i aquesta tinguin el caràcter de finques especials d'atribució privativa, amb la desafectació prèvia i amb les limitacions i servituds que escaiguin per protegir el domini públic.”

■ **TRLU 2010 (modificació introduïda pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre)**

Article 35

*Supòsits de compatibilitat de sistemes i altres qualificacions*

Quan d'acord amb els supòsits que s'estableixen per la legislació urbanística, el planejament urbanístic prevegi 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 procedeixen per a la protecció del domini públic.



*2. Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat  
(article 7)*

- **ELS SUPÒSITS DE COMPATIBILITAT**, actualment regulats per reglament, es passen a regular legalment, a l'article 35 TRLU, amb una sèrie de puntualitzacions i aclariments.

- **REGLA GENERAL**

Els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics que l'administració ha d'obtenir o ha obtingut mitjançant cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques: **S'HAN DE DESTINAR ÍNTEGRAMENT A L'ÚS PÚBLIC PREVIST**, sense perjudici de la compatibilitat d'usos que regula l'article 35 TRLU.

- **LA COMPATIBILITAT ENTRE SISTEMES URBANÍSTICS PÚBLICS I QUALIFICACIONS D'APROFITAMENT PRIVAT EN ELS DIFERENTS ESTRATS DEL SÒL** : Únicament s'admet en els supòsits previstos per l'article 35 TRLU.

- **L'ÚS PRIVATIU DELS BÉNS DE DOMINI PÚBLIC** per mitjà, per exemple, de concessió administrativa no resulta impedit ja que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni públic de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació del domini públic.

*2. Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat  
( article 7 )*

- **EL SUBSÒL DELS SISTEMES DE TITULARITAT PÚBLICA:**
  - ES REAFIRMA QUE ES POT DESTINAR A USOS DIFERENTS ALS ATRIBUÏTS AL SÒL, però només:
    - Si el planejament urbanístic així ho preveu.
    - Si són compatibles amb la funcionalitat del sistema:
      - El subsòl es troba en una situació de subordinació respecte el desenvolupament dels usos del sòl.
  - EI SUBSÒL POT TENIR UNA QUALIFICACIÓ D'APROFITAMENT PRIVAT només en els nous sistemes urbanístics, entenent per tals:
    - Els no previstos al planejament urbanístic anterior.
    - Que no siguin exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la llei o pel planejament urbanístic general.
    - En el cas del sistema viari, on no hi ha estàndards legals: només si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.
    - Usos admissibles: tots aquells que es puguin admetre en subsòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

*2. Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat  
( article 7 )*

- **PART DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS I DE NOVA CONSTRUCCIÓ O DEL VOL O DEL SUBSÒL DELS IMMOBLES:** es pot qualificar com a sistema de titularitat pública. El Reglament només ho preveu en les trames urbanes consolidades.
  - Es mantenen les raons reglamentàries que justifiquen la compatibilitat:
    - La necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris.
    - Per facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures.
  - Es poden obtenir per expropiació o per cessió gratuïta (no obligatòria).
  
- **LA COMPATIBILITAT ENTRE SISTEMES URBANÍSTICS I SÒLS D'APROFITAMENT PRIVAT NO COMPORTA DESAFECTACIÓ DEL DOMINI PÚBLIC** perquè els supòsits admissibles suposen d'origen un nou sistema urbanístic que no abasta tots els estrats del sòl.

### *3. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic*

*Percentatges de cessió de sòl amb aprofitament: sòl urbà no consolidat*

#### ▪ RÈGIM ANTERIOR: article 43 TRLU 2010

- El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors o polígons d'actuació urbanística que tinguin alguna de les finalitats del 70.2.a TRLU.

#### Excepcions:

- **ARES:** el percentatge pot ser fins el 15%.
- Modificacions del planejament urbanístic general que estableixin **un nou sector o polígon:**
  - Actuacions aïllades de dotació: Del 15% al 20% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte el preexistent i efectivament materialitzat.
  - Resta de supòsits: Del 15% al 20% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació.
- Modificacions del planejament urbanístic general amb **increment de l'aprofitament urbanístic:** Del 15% al 20% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit.
- Modificacions del planejament urbanístic general que suposin una **reordenació general** d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística que comporti **la transformació global dels usos:** Del 15% al 20% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació.

### *3. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic*

*Percentatges de cessió de sòl amb aprofitament: sòl urbà no consolidat (article 9)*

■ **RÈGIM VIGENT:** article 43 TRLU 2010 en la redacció donada per la Llei 3/2012

• El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors o polígons d'actuació urbanística que tinguin alguna de les finalitats del 70.2.a TRLU.

Excepcions:

- **ARES:** el percentatge pot ser fins el 15%.
- Actuacions aïllades de dotació **sense increment de sostre:** 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- Actuacions aïllades de dotació **amb increment de sostre:** 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- Modificacions de planejament general **que incrementin el sostre del sector o polígon d'actuació:** 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, apart de la cessió ordinària que correspongui a l'àmbit.

*3. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic*

*Percentatges de cessió de sòl amb aprofitament: sòl urbanitzable delimitat*

■ **RÈGIM ANTERIOR: article 45 TRLU 2010**

- El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Excepcions:

- **ARES:** el percentatge pot ser fins el 15%.
- Modificacions del planejament urbanístic general que estableixin un **nou sector** o una **reordenació** d'un sector existent que comporti **transformació global dels usos**: Del 15% al 20% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Modificacions del planejament urbanístic general amb **increment de l'aprofitament urbanístic**: Del 15% al 20% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.

*3. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic*

*Percentatges de cessió de sòl amb aprofitament: sòl urbanitzable delimitat ( article 11 i DT3ª.2 )*

■ **RÈGIM VIGENT:** article 45 TRLU 2010 en la redacció donada per la Llei 3/2012 i DT 3ª.2 de la Llei 3/2012

- 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

**S'aplica a:**

- Als nous àmbits que es classifiquin a partir de l'entrada en vigor de la Llei.

**No s'aplica a:**

- Els terrenys actualment classificats de sòl urbanitzable delimitat o no delimitat.
- Modificacions de planejament general vigent que **incrementin el sostre de sectors ja previstos:** 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, apart de la cessió ordinària que, correspongui a l'àmbit.

*3. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic (articles 8, 9, 11, 40 i 82 i DT 3ª. 1 i 2)  
Resum de canvis*

**CANVIS RESPECTE EL RÈGIM ANTERIOR:**

- S'incrementa fins el 15% el percentatge de cessió de sòl amb aprofitament en el sòl urbanitzable delimitat, però s'aplicarà als àmbits que assoleixin la classificació de sòl urbanitzable a partir de l'entrada en vigor de la llei.
- En les modificacions del planejament general que incrementin l'aprofitament urbanístic s'elimina la possibilitat d'incrementar el percentatge fins el 20%, prevista per la normativa anterior per aquells casos que el valor de les parcel·les resultants de la modificació, un cop descomptades les càrregues urbanístiques imputades, fos sensiblement superior al valor mitjà de la resta de sòls de l'entorn de la mateixa categoria que la proposada. S'exigeix un percentatge fix del 15% i només pel supòsit que es produeixi un increment del sostre edificable.
- En les actuacions aïllades de dotació el percentatge s'aplica sobre l'increment de l'aprofitament urbanístic, no sobre l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat
- La reforma afavoreix la remodelació i la renovació urbana front els creixements en extensió que passen a tenir un percentatge de cessió de sòl amb aprofitament superior.



*4. Deures comuns dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat (article 10)*

- Les cessions de sòl per a l'execució de sistemes es poden efectuar a l'ajuntament o a l'administració que pertogui.
  
- Es precisa el redactat dels deures dels propietaris per ajustar-lo millor a la normativa estatal aplicable.
  
- S'inclouen a l'article 44 TRLU tots els deures que són comuns als propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat. D'acord amb la legislació de sòl estatal, s'inclou com a deure comú, actualment només establert pel sòl urbanitzable: 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.

## 5. Sòl no urbanitzable (articles 12 a 15, 88 i 89)

### ■ EDIFICACIONS INCLOSES EN CATÀLEG:

- Ampliació dels usos: activitats de restauració, artesanals, artístiques, equipaments o serveis comunitaris.
- Ampliació dels tipus d'edificacions susceptibles d'ésser reconstruïdes o rehabilitades:
  - o Altres construccions diferents a les masies i les cases rurals, preexistents a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament general urbanístic de cada municipi, que calgui preservar o recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
  - o Construccions rurals en desús que s'hagin de rehabilitar per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. La rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
  - o Limitacions:
    - No es poden reconstruir o rehabilitar amb vistes a destinar-les a l'ús d'habitatge.
- Els usos que es pretenguin desenvolupar han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.



### ■ EN ABSÈNCIA DE CATÀLEG:

L'ús hotel·ler és també susceptible de ser autoritzat en les edificacions en què es justifiqui, mitjançant el tràmit de l'article 48, la concurrència de les raons requerides per a admetre la seva reconstrucció o rehabilitació.

## 5. Sòl no urbanitzable (articles 12 a 15, 88 i 89)

### ■ NOVES CONSTRUCCIONS ADMESES:

- Les construccions destinades a l'activitat d'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda:
  - o Ha d'estar expressament previst pel POUM.
  - o Requereixen la tramitació d'un pla especial.
- S'aclareix que les construccions destinades a turisme rural admeses són les construccions auxiliars a autoritzar pel procediment de l'article 48 TRLU sense necessitar pla especial.



### ■ EDIFICACIONS O INSTAL·LACIONS INDUSTRIALS EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme:

- S'admeten les obres de conservació, adequació i millora necessàries per al correcte desenvolupament de l'activitat autoritzada.
- S'admeten les obres d'ampliació:
  - o Si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per adequar-la a la normativa ambiental.
  - o S'ha de justificar l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball.
  - o Hi ha d'haver el compromís d'enderrocar tota la construcció amb el cessament de l'activitat llevat que es destini a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable.
  - o L'eficàcia de l'autorització corresponent resta subjecta a les mateixes condicions formals exigides per a l'



## 5. Sòl no urbanitzable (articles 12 a 15, 88 i 89)

### ■ PROCEDIMENTS D'AUTORITZACIÓ D'USOS I OBRES EN SÒL NO URBANITZABLE:

- Construccions incloses en el catàleg:
  - o S'elimina el tràmit d'informació pública.
  - o Es requereix l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia si el projecte incideix en el funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures que s'han d'incloure en el projecte tramitat per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions.
- Granges:
  - o Si superen els límits establerts pel planejament o els subsidiaris del RLU (ocupació en planta de 500 m<sup>2</sup>, sostre total de 1.000 m<sup>2</sup> o alçada màxima de 10 metres): deixen de regir-se pel procediment més qualificat de l'article 48 i resten subjectes a llicència municipal prèvia informació pública i informe de la comissió territorial d'urbanisme competent.
  - o Cal l'informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment de distàncies.
  - o En el cas de granges que per raons d'adaptació a la normativa sectorial s'hagin d'adequar, sense incrementar la capacitat productiva, no requereixen els informes esmentats.
- Actuacions específiques d'interès públic:
  - o Per reglament es poden establir supòsits d'actuacions que, per l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada, restin subjectes a un tràmit simplificat.

### ■ RÈGIM TRANSITORI:

Els expedients es tramiten d'acord amb el règim legal aplicable en el moment en què entren en l'ajuntament, però no es pot denegar l'aprovació d'acord amb aquest règim si són conformes amb el règim legal vigent en el moment de resoldre el procediment.

## 6. Usos i obres de caràcter provisional (articles 16, 17 i 88)

### ■ ES PODEN AUTORITZAR USOS I OBRES PROVISIONALS:

- En sòls afectats de sistemes.
- En àmbits d'actuació pendents d'execució.

### ■ S'AMPLIEN ELS USOS I LES OBRES PROVISIONALS ADMISSIBLES:

- S'admet com a ús provisional l'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.
- En els edificis en règim de fora d'ordenació situats en el sòl urbà:
  - o S'admeten tots els usos de la zona urbanística en la qual estiguin inclosos els terrenys, excepte el residencial.
  - o Les obres no poden excedir de les pròpies del règim de provisionalitat i de fora d'ordenació.
  - o L'ús industrial deixa d'estar prohibit
- S'admeten com a obres provisionals les vinculades a activitats econòmiques preexistents.

### ■ EN SÒL NO URBANITZABLE:

- No es poden autoritzar els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

### ■ TERRENYS DESTINATS A SISTEMES:

- S'admet l'ocupació temporal per raó de l'execució d'obres o la prestació de serveis públics, i la utilització temporal i esporàdica per a usos determinats, s'amplia als usos d'aparcament públic.

*6. Usos i obres de caràcter provisional (articles 16, 17 i 88)*

■ **PROCEDIMENT D'AUTORITZACIÓ D'OBRES I USOS PROVISIONALS:**

- El tràmit d'informació pública s'efectua de manera simultània a la sol·licitud d'informe a la comissió territorial d'urbanisme que pertanyi.
- S'introdueixen millores en la regulació del procediment, especialment en la formalització de les condicions per garantir la provisionalitat de les actuacions autoritzades, les quals han de ser acceptades pels propietaris i pels gestors o explotadors dels usos i les obres. L'autorització resta supeditada a la condició resolutòria que també siguin subscrietes per les persones que els puguin succeir.
- Es clarifiquen els aspectes de la provisionalitat que han de ser acceptats pels propietaris i gestors o explotadors dels usos i les obres: cessament o enderroc quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte i per la finalització dels possibles contractes d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.
- L'autorització resta supeditada a la constitució de garanties per assegurar la reposició del sòl a l'estat originari.

■ **RÈGIM TRANSITORI:**

- Els expedients es tramiten d'acord amb el règim legal aplicable en el moment en què entren en l'ajuntament, però no es pot denegar l'aprovació d'acord amb aquest règim si són conformes amb el règim legal vigent en el moment de resoldre el procediment.

# Gràcies per la seva atenció

Blanca Feliu i Borrell  
[blanca.feliu@gencat.cat](mailto:blanca.feliu@gencat.cat)