

# **Llei 3/2012, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme de 2010.**

Novetats en matèria de planejament urbanístic i patrimoni públic de sòl i habitatge. Els sectors d'interès supramunicipal. La reserva per la construcció d'habitatge protegit. Els plans especials urbanístics.

Jornades ACM formació 2012,

Joaquim Llorens i Clos,  
Cuatrecasas, Gonçalves Pereira

## **Novetats en matèria de plantejament urbanístic**

S'ha comentat que aquesta Llei no aporta grans canvis conceptuals, sigui per l'aplicació pràctica dels principis de geometria variable al Parlament o per la filosofia de que en temps de crisis no toca legislar per filosofia sinó per atendre necessitats.

Però el primer article del nou text ens aporta una supressió que potser obra una caixa de trons: elimina l'art. 13.2 de la Llei, que exigia la coherència del planejament municipal amb el planejament territorial. I en la mateixa línia insisteix l'art. 55.5.

Per tant, ara per trobar la única referència legislativa que exigeix la coherència amb el planejament territorial ens hem de remuntar a l'article 11.4 de la Llei 23/1983 de Política Territorial.

També l'art. 4 del Reglament que exigeix la coherència dels Plans Urbanístics amb els Territorials i la obligatorietat d'adequar els POUMs als Plans Directors. Estem expectants al nou Reglament (la Disposició Derogatòria no ho deroga Expressament).

## Novetats en matèria de plantejament urbanístic

- Per a la transformació del SUNC no serà necessari un PMU si aquest és un sector d'interès supramunicipal o una Àrea Residencial Estratègica establerts amb el corresponent pla director urbanístic (article 31).
- Per a la transformació del Soble D no s'exigirà l'aprovació d'un PPU sempre que s'estableixi l'ordenació urbanística detallada, en un pla director urbanístic que delimiti els sectors d'interès supramunicipal (Articles 33, 56 i 157 bis) o una àrea Residencial Estratègica (Article 157).

**Art. 33 i 58:**

El SUD es pot també desenvolupar sense PPU a través del POUM:

Condicions: - Ha d'ésser per executar el sector immediatament  
- Ha d'establir ordenació i documentació propis del PPU.

-Preveu que l'entrada en vigor d'un PP d'iniciativa privada no estigui condicionada al P.U.

**-Art. 106.-**

El termini per constituir garantia d'un pla d'iniciativa privada serà d'un any. (Ací ens crea un problema perquè desapareix de la LUC la opció a publicar Si concorren raons d'interès general).

Es pretén atendre a la diversitat de tipus de municipis establint **mesures específiques** pels municipis petits:

- Els menors de 3.000 habitants amb escassa complexitat urbanística que no prevegin sòl urbanitzable no hauran de complir els mínims del 20% cessió d'espais lliures. (Cal complir amb l'adequada proporció en funció de les seves necessitats (àrt. 58).
- Es preveuen excepcions en relació a l'exigència de reserves mínimes d'habitatges de Protecció Oficial (HPO).

- S'estableixen mesures per abreujar els terminis per a l'aprovació de plans.
- Si en l'Aprovació Definitiva la Comissió d'Urbanisme requereix un text refós: 2 mesos de termini.
- Si en l'Aprovació Definitiva la Comissió d'Urbanisme reclama nova documentació el termini de la Comissió per adoptar acord serà el mateix que per l'Aprovació Definitiva (Art. 91).
- La Comissió d'Urbanisme pot facultar al Director General per donar la conformitat al text refós o a la nova documentació requerits en els acords d'Aprovació Definitiva (Art. 92).

- Els particulars poden formular propostes de modificació de POUM, però no tenen el dret al tràmit. Els Ajuntaments, si volen, poden assumir aquestes propostes (Art. 101).
- La publicació d'un Pla al DOGC haurà d'incloure un enllaç amb el Registre de Planejament Urbanístic (art. 103: d'aplicació a partir de 30 de juny).
- Disposició Addicional 8: procediment per deixar sense efectes o reduir les ARE si es consideren disfuncionals.

## **MENCIÓ A PROPOSTES EN MATÈRIA DE GESTIÓ URBANÍSTICA:**

- L'Art 123: les entitats urbanístiques col·laboradores de caràcter provisional allargaran el seu termini al que indiqui l'escriptura de constitució, amb un màxim de tres anys.
- L'Art. 128 exigeix per inscriure un Projecte de Reparcel·lació al Registre de la Propietat:
  - acreditar notificació als interessats.
  - pagament als indemnitzats per extinció de drets (o consignació).
- La Disposició Addicional 5<sup>a</sup> anuncia que pel Reglament es facilitarà la gestió d'urbanitzacions deficitàries.



## Novetats en matèria de patrimoni públic de sòl i habitatge

• **Article 160.5 bis:** Els béns immobles integrants del patrimoni públic de sòl i d'habitatge es podran utilitzar com a pagament per tal de retribuir als contractistes per les actuacions vinculades al patrimoni de sòl i habitatge.

Les finalitats són:

- Expansió dels pobles i millora de la qualitat de vida dels seus habitants
- Dret d'accès a un habitatge digne
- Abaratir el preu del sòl urbanitzat i adquirir sistemes
- Reserves en sòl no urbanitzable

• **Article 164:** Possibilitat de destinar els ingressos provinents de vendes de patrimoni municipal a qualsevol de les finalitats fixades a l'article 160.5:

• **Article 165:** La transmissió de béns del patrimoni municipal del sòl s'ajustarà a la legislació sobre el patrimoni de les administracions públiques.

•**Article 166:** Com a norma general, la transmissió de béns del patrimoni municipal del sòl, serà de caràcter oneros.

•**Article 167:** Es podrà efectuar la cessió gratuïta o l'alienació a un preu inferior al seu valor, a favor d'altres administracions o entitats privades sense ànim de lucre, per atendre necessitats d'habitatge social, equipament comunitari, generar activitats econòmiques en àrees deprimides o formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

L'òrgan competent haurà de:

- vincular l'operació a un ús concret
- establir un termini màxim

• **Article 168:** Es poden adjudicar directament:

- A favor d'altres administracions que gestionin patrimoni públic del sòl.
- Per permutar a propietaris de terrenys afectats a sistemes urbanístics públics o altres béns.
- Quan la licitació s'hagi esdevingut deserta sense que hagi transcorregut més d'un any de la mateixa i els adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

• **Article 170:** S'haurà d'establir una condició resolutòria expressa en el contracte de transmissió. (que s'inscriurà al Registre de la Propietat).

## Sectors d'interès supramunicipal

**Article 56:** Es poden redactar plans directors urbanístics per delimitar i ordenar **sectors d'interès supramunicipal** per a actuacions d'especial rellevància social i econòmica:

Per aconseguir-ho poden:

- Classificar i qualificar el sòl com a *sòl urbanitzable delimitat* o com a *sòl urbà no consolidat*.
- Establir l'ordenació urbanística detallada com un pla urbanístic derivat.

Opcionalment poden:

- Incorporar determinacions pròpies d'un projecte d'urbanització.
- Legitimen l'execució directa sense l'adaptació prèvia pel pla.
- Cal especificar l'administració actuant.
- Poden incrementar fins al 15% la cessió d'aprofitament en SUNC, que a més es podrà destinar tot o en part a construir equipaments.

**Article 157 bis:** Les condicions dels **sectors d'interès supramunicipal** són les següents:

- Els promou la Generalitat de Catalunya.
- Garantir una bona accessibilitat a la xarxa de comunicacions.
- Previsió expressa al plantejament territorial o bé acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme (reconeixent l'interès municipal).
- L'administració actuant comptarà amb els mateixos drets que les àrees residencials estratègiques.

## **Novetats en les Reserves per a la Construcció d'habitatge protegit. Article 57 LUC.**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) ha de reservar sòl destinat a l'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) per a que s'assoleixin els objectius definits a la memòria social i respectant determinacions del planejament territorial, si n'hi haguessin.

Les xifres mínimes de sòl que s'han de reservar a HPO són les següents:

- 30% ha d'ésser sostre residencial de nova implantació (en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable).
- 20% HPO règim general o règim especial.

## **Excepcions a les reserves d'HPO.**

- Municipis amb poca complexitat urbanística que no prevegin sòl urbanitzable.
- Municipis amb menys de 5.000 habitants que no siguin capital de comarca amb els següents requisits:
  - Que 2 anys abans de l'aprovació inicial del POUM hagin atorgat un nombre inferior a 5 llicències per cada 1000 habitants i any.
  - Que No s'hagin previst més de 200 habitatges de nova implantació.



- Les excepcions s'apliquen (D.T 2<sup>a</sup>):
  - als POUMs en tràmit
  - als POUMs vigents, a través de modificació.
- Del càlcul per reserves mínimes obligatòries d'HPO s'exclou els sectors amb projecte de reparcel·lació aprovat ni les construccions residencials existents.

## **Referència a la llei del sol, RDL 2/2008, de 20 de juny.**

- **Disposició final primera:** Atorga al tema de reserves de HPO el caràcter de norma bàsica.
- **Article 10 i Disposició transitòria primera:** Estableix el 30% mínim de reserva per HPO.
- També estableix els requisits per a les excepcions.

# Novetats en matèria de plans especials urbanístics

## 2 Tipus de P.E.U:

- de desenvolupament
- autònoms

**Article 55:** Els plans especials urbanístics podran introduir les modificacions necessàries en l'ordenació del plantejament urbanístic general. Però no poden substituir el POUM.

**Article 67:** Els plans especials de desenvolupament:

- No poden modificar la classificació del sòl ni l'estructura general.
- Segueixen sense ésser "numerus clausus". De fet respecta la LUC s'afegeixen 2 supòsits:
  - aparcaments de caravanes (si ho preveu el POUM)
  - de concreció d'ús i titularitat d'equipament comunitari: (jo ho preveia el Reglament a l'art. 93.7)

**Article 68:** Els plans especials autònoms:

- Serviran per a la implantació d'infraestructures no previstes al planejament general.
- Poden qualificar el sòl necessari però no podran alterar la qualificació de sòl reservat per a sistemes.

**Article 69:** El pla especial autònom haurà d'analitzar les diferents alternatives i justificar la que s'esculli.

**Article 79:** Quan un pla especial autònom sigui promogut per una altra administració s'haurà de donar audiència a l'ajuntament.

Si aquest s'oposa a l'emplaçament, s'haurà de resoldre previ informe del departament competent i de la Comissió de Política Territorial i Urbanisme excepte quan hi hagi hagut pronunciament previ del govern.

(Segueixen vigents els arts. 92 i 55. del reglament).

Gràcies per la seva atenció

[joaquim.llorens@cuatrecasas.com](mailto:joaquim.llorens@cuatrecasas.com)