

SEMINARI DE DRET LOCAL.
FEDERACIÓ DE MUNICIPIS DE CATALUNYA

Síntesi dels aspectes més significatius del projecte de Llei de reforma
de la Llei d'Urbanisme.

Prof. Dr. Carles Pareja

Setembre de 2004

1. Determinacions en matèria de règim del sòl

- Cessions 10 % en sòl urbà: d'aplicació a tots els àmbits de millora urbana.
- Possibilitat de substitució de la cessió del 10% pel seu equivalent econòmic en determinades actuacions, tant en sòl urbà com urbanitzable.
- Participació dels propietaris en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.
- Concreció de la càrrega de real·lotjament a assumir per part dels propietaris.
- Règim transitori: aplicació als àmbits i sectors que no tinguin instrument de gestió aprovat.
- Obligació de construir dins dels terminis establerts les reserves destinades a habitatge protegit
- Dret a la transformació del sòl urbanitzable no delimitat condicionat al informe favorable en el tràmit de consulta de l'article 73.
- Sòl no urbanitzable
 - Nova formulació dels criteris de classificació.
 - Concreció de l'admissió de l'ús hotel·ler.
 - Agilització del procediment d'autorització per a la reconstrucció de masies i cases rurals.

2. Determinacions en matèria de planejament

2.a) Aspectes substantius

1. Devaluació del paper dels PAUM i concreció de les seves determinacions.
2. Previsions en matèria d'habitatge protegit:
 - Operativitat immediata de la reserva per a habitatge protegit, amb caràcter vinculant per al planejament derivat en municipis de més de 10.000 habitants.
 - Possibilitat de qualificar el sòl amb aquesta finalitat.
 - Noves modalitats d'habitatge:
 - Assequible
 - Dotacional públic (en terrenys qualificats d'equipaments)
3. Classificació del sòl
 - Reforçament de la funció del planejament general en la classificació del sòl urbà.
 - Mutabilitat sòl urbà consolidat.
 - Supòsits d'absència de planejament (supressió article 27 i nova Disposició transitòria 14^a)
4. Estàndards urbanístics
 - Exclusió dels sectors per a comptabilitzar l'estàndard de sòl urbà (5 m² per habitant)
 - Càlcul d'estàndards per a sectors urbanitzables amb usos mixtes.
 - Desaparició del mínim de sòl privat en sectors de sòl urbanitzable.
5. Recuperació dels projectes d'urbanització en sòl urbà. També com a requisit d'eficàcia dels plans parcials

2.b) Tramitació del planejament

1. Avaluació mediambiental de plans i projectes. Supòsits de sotmetiment a declaració d'impacte.
2. Nou règim de tramitació qualificada per a les modificacions d'espais lliures i esportius.
3. Publicitat del planejament: convalidació d'actes anteriors.

2.c) Competències municipals

1. Competència local per a l'aprovació definitiva de planejament derivat previst en el POUM. Possibilitat de delegar les competències.
2. Inactivitat local en la tramitació: silenci positiu previ a la subrogació.

3. Gestió urbanística

- Simplificació polígons discontinus.
- Nova regulació de la compensació per concertació
- Operativitat immediata nous sistemes i modalitats.

4. Protecció de la legalitat urbanística

- Consideració com a disconformes o fora d'ordenació dels edificis construïts amb infracció de la legalitat urbanística.
- Subjecció a llicència de les divisions que comportin increment del nombre d'habitatges o departaments.
- Clarificació del règim de suspensió cautelar d'obres