

**Resum de les novetats que en matèria d'urbanisme, incorpora la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.**

**(en vermell poso PR quan la modificació ha estat a proposta de País Rural)**

Article 80. Modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (pàgines 71 a 76 del DOGC 8877 de 17.03.2023)

1. S'afegeix una lletra, la c, a l'apartat 1 de l'article 9 bis del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, amb el text següent:  
«c) En sòl no urbanitzable, als espais de terreny situats en un radi de cinquanta metres al voltant de la construcció, quan les instal·lacions es destinin a reduir-ne la demanda energètica.»

És un precepte que regula les Normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar i la rehabilitació d'edificacions i admet les plaques en radi de 50 m. Al costat de les edificacions, sense que calgui que s'implantin al sostre.

2. Es modifica l'apartat 4 de l'article 9 bis del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«4. No són aplicables les normes d'aplicació directa que estableix aquest article quan siguin incompatibles amb les normes de protecció del patrimoni cultural.»

A proposta de PR s'ha suprimit "o urbanístiques" que limitava excessivament la implantació de les plaques.

3. Es modifica la lletra b de l'apartat 5 bis de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica renovable amb una potència superior a 100 kW estiguin o no connectades a les xarxes de transport o de distribució d'electricitat.»

4. S'afegeix una lletra, la d, a l'apartat 3 de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.»

A proposta de PR s'hi ha afegit i això que permet la reconstrucció i rehabilitació de construccions agroforestals d'abans de l'entrada en vigor de la primera llei del sòl, mes enllà de les raons històriques, i altres que justifiquen la rehabilitació de les masies. Val a dir que la proposta de PR era per a tot tipus d'edificacions d'abans de l'any 1956 però ho han limitat a les construccions agroforestals. Caldrà insistir-hi de nou.

5. Es modifica l'apartat 3 ter de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.»

L'any 2022 van introduir això: «3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu." Ara, a proposta PR es vincula destinar la construcció a altres usos diferents als previstos a la norma, si es disposa d'un pla de gestió forestal, el que ho allunya de criteris tan poc objectius com els que havien posat.

6. Es modifica la lletra a de l'apartat 6 de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.»

A proposta de PR s'hi ha introduït les construccions pròpies d'una activitat forestal, que en el text de l'any 2022 no hi constava.

7. S'afegeix una lletra, la h, a l'apartat 6 de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«h) Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'electricitat mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs al sòl no urbanitzable i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.»

8. Es modifica l'apartat 6 bis, de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«6 bis. A l'efecte de la lletra b de l'apartat 6, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan concorrin les circumstàncies següents:

»a) Que el nou habitatge familiar se situï en un municipi rural amb una població inferior a cinc mil habitants.

»b) Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi.

»c) Que la dita persona promotora treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments.

»d) Que aquesta presumpció no s'hagi aplicat anteriorment amb relació a la mateixa explotació.»

*El 2022 van introduir aquesta novetat: 6 bis. Als municipis rurals sense nucli de població o amb una població inferior a dos mil habitants, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan el promotor de les obres sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi i treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments. Aquesta associació només es presumeix per a la implantació d'un únic habitatge.» Ara, a proposta de PR s'ha millorat la redacció i ho han ampliat als municipis fins a 5000 habitants, si be no s'ha aconseguit que eliminessin el topall que representa la població per fer-ho extensiu a tots els municipis, ni fer-ho extensiu a qualsevol dels seus ascendents o descendents o familiars de segon grau que estiguin vinculats en l'esmentada explotació, com proposàvem. Caldrà insistir-hi.*

9. Es modifica l'apartat 4 de l'article 50 bis del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«4. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 si no se n'alteren les característiques originals, se'n respecten els elements històrics principals i es fan d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hotel·ler.»

*Han introduït "se'n respecten els elements històrics principals", i han fet cas omís a la proposta de PR que feia més factible els efectes registrals de la divisió.*

10. S'afegeix un apartat, el 5, a l'article 50 bis del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«5. En la reconstrucció i rehabilitació de les masies i les cases rurals de la lletra a de l'apartat 3 de l'article 47 es poden modificar els elements arquitectònics originals, sempre que no es desvirtuin les raons de la catalogació d'aquestes construccions, d'acord amb les condicions següents:

»a) En construccions catalogades per raons ambientals, paisatgístiques o socials, s'hi poden fer intervencions sempre que siguin degudament motivades en el projecte.

»b) En construccions catalogades per raons arquitectòniques o històriques, únicament s'hi poden admetre les intervencions mínimes i imprescindibles que siguin necessàries per a destinar la construcció a un ús admès, les quals han d'ésser degudament motivades en el projecte.»

*Suposa una millora respecte els requisits limitatius que hi havia fins ara per actuar en edificacions catalogades.*

11. S'afegeix una lletra, la g, a l'apartat 3 de l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«g) Instal·lacions de generació d'energia basades en fonts renovables.»

*S'admeten com a usos provisionals, a més dels que ja hi ha havia.*

12. Es modifica l'apartat 5 de l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«5. Només es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents.

»Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial. La naturalesa de les obres provisionals de nova planta no ha de dificultar la restitució dels terrenys a llur estat original.»

L'última frase substitueix i millora el text anterior, que deia que les obres provisionals". han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables."

13. Es modifica l'apartat 1 de l'article 83 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva dels plans directores urbanístics corresponen a la Comissió de Territori de Catalunya. En tots els casos, els ajuntaments afectats han d'ésser consultats abans de l'aprovació inicial, per un termini d'un mes, respecte als objectius i els propòsits generals de la iniciativa.»

14. Es modifica la lletra b de l'apartat 1 de l'article 173 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) Els habitatges no arrendats, i també els arrendats, quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmeti el conjunt de l'immoble, amb exclusió de les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar.»

Fa referència al dret de tempteig de la Generalitat sobre determinades transmissions d'immobles.

15. Es modifica l'apartat 3 bis de l'article 188 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«3 bis. En el marc del procediment per a atorgar i denegar les llicències urbanístiques, cada municipi pot exigir, com a requisit previ que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència o la comunicació prèvia, l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica. L'informe d'idoneïtat tècnica té per objecte verificar que el projecte tècnic o la documentació tècnica compleix la normativa estatal i autonòmica que ha d'ésser comprovada en els procediments municipals d'intervenció i que la documentació aportada compleix els requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat que exigeixen les ordenances municipals. L'emissió d'aquest informe es pot encomanar a un col·legi professional tècnic o a una entitat col·laboradora degudament habilitats per l'Administració. Aquests informes tenen la mateixa validesa jurídica que els emesos pel personal de l'Administració encarregat d'aquestes funcions.

»Els col·legis professionals tècnics o les entitats col·laboradores seran habilitades, per a actuar en tot el territori de Catalunya, per la direcció general competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat, d'acord amb el que estableixi el decret de desplegament, sens perjudici que les ordenances municipals puguin regular el règim de col·laboració propi per a l'exercici de les funcions de verificació i control, i també l'aprovació del sistema d'habilitació, si és el cas, d'acord amb el que estableix la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment administratiu de les administracions públiques de Catalunya, i la resta de normativa aplicable.

»En el cas que l'ajuntament hagi regulat l'aportació d'un informe d'idoneïtat tècnica emès per una entitat habilitada, els serveis tècnics municipals només han d'informar i assumeixen responsabilitat sobre l'adequació de la llicència sol·licitada o la comunicació prèvia a la normativa urbanística i municipal. Dels danys que tinguin l'origen en defectes que s'haurien de manifestar en els informes d'idoneïtat tècnica i que tinguin relació directa amb els elements objecte d'informe en són responsables les entitats habilitades que els emetin.»

Els municipis i per via d'ordenança, podran exigir que a més del projecte visat per demanar llicència urbanística es presenti un informe d'idoneïtat tècnica del projecte a càrrec del Col·legi professional. Sembla una clara desconfiança cap a la professionalitat dels tècnics, i un nou entrebanc – i un cost afegit- per la tramitació de les llicències urbanístiques.

16. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-quatrena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«Vint-i-quatrena. Densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública »1. En sòl urbà consolidat, el sòl qualificat d'habitatge de protecció pública d'acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una

determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, la densitat es calcula d'acord amb les previsions del planejament urbanístic del municipi.

»En cas que en una mateixa edificació es prevegi la destinació parcial a habitatges de protecció pública, la densitat d'aquests es calcula d'acord amb el que s'ha establert anteriorment; mentre que, per a la part de la promoció destinada a habitatge de renda lliure, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi.

»El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts en aquesta disposició ha de quedar reflectit en la llicència corresponent.

»2. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, respecte als habitatges de protecció pública, s'aplica el que estableix el primer paràgraf de l'apartat 1 en la part proporcional de sostre que li correspongui. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d'habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, al percentatge de sostre de renda lliure.

»El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent.

»En ambdós casos s'ha de justificar l'aplicació de la ràtio de setanta metres quadrats a les polítiques d'habitatge recollides en el planejament urbanístic del municipi i a les característiques dels col·lectius als quals s'adrecen els habitatges de protecció pública.»

**Nova regulació més avantatjosa per aconseguir les finalitats que es proposa, de la densitat dels habitatges de protecció pública.**

17. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-cinquena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«Disposició addicional vint-i-cinquena. Sistemes de depuració i sanejament a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics

»1. En les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics incloses dins l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant llur connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que hauran d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i que seran de titularitat municipal.

»2. El cost dels sistemes autònoms a què fa referència aquesta disposició són a càrrec de les persones propietàries en els termes establerts en el planejament urbanístic.»

**Nou intent de facilitar la resolució del problema endèmic del sanejament de les urbanitzacions del nostre país.**

18. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-sisena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«Vint-i-sisena. Plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior (no el transcriu per la seva extensió: el podeu trobar a les pàgines 73 a 76 del DOGC).