

# Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (Text refós per LesLleis.com)

## Índex

[Mostra/Amaga]

- Exposició de motius
- Títol I. Disposicions generals
  - Article 1. *Objecte de la Llei*
  - Article 2. *Definició d'ordenació del territori*
  - Article 3. *Abast de l'activitat d'ordenació*
  - Article 4. *Facultats de l'activitat d'ordenació*
  - Article 5. *Obligatorietat*

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 29 de desembre del 2000 ha aprovat la següent:

Llei general d'ordenació del territori i urbanisme

## Exposició de motius

La necessitat d'establir un marc normatiu de l'ordenació del territori, de la planificació de l'urbanisme i del procés constructiu es fa sentir d'ençà d'una colla d'anys i de forma més notable a partir del 1993, després de la promulgació de la Constitució i la Llei qualificada de delimitació de competències entre el Govern i els comuns. De fet, després de les ordinacions promulgades pel Consell General durant els anys setanta i inicis dels vuitanta, que van servir de base normativa per establir les zonificacions i per a la redacció de les ordinacions comunals sobre urbanisme i construcció actualment vigents, no s'ha avançat gens en la matèria.

Cal remarcar que aquelles ordinacions, les generals i les comunals, no han constituït mai un instrument de planificació i de previsió per a una política d'ordenació del territori ni per a l'establiment de l'equilibri necessari entre població, activitats, infraestructures i serveis. Les ordinacions, limitades en la pràctica a qualificar zones distintes i sobretot a regular el procés d'edificació, han seguit un camí invers al de la projecció cap endavant, i gairebé sempre han intentat resoldre conflictes i situacions anteriors a base de disposicions limitadores, prohibitives i mitjançant un intervencionisme excessiu en la fase de l'edificació. En canvi, hi ha hagut una manca d'intervenció pública en la fase prèvia i més important, relativa a la parcel·lació, la urbanització i la previsió per a infraestructures, serveis i equipaments col·lectius. No es pot oblidar tampoc el greu problema de la manca de sòl públic i tots els relacionats amb situacions d'incertesa, precarietat i inseguretat jurídica, que sovint han estat causa d'improvisacions irremediabls en el moment de trobar solucions costoses i a curt termini.

Aquesta Llei, a partir dels principis de la utilització racional del sòl, l'interès públic, la funció social de la propietat i la justa distribució dels beneficis i càrregues derivats del procés urbanístic, pretén establir les bases per fer possible una ordenació del territori previsor i protectora, per regular l'activitat urbanística i la construcció amb l'objectiu d'aconseguir l'alliberament de sòl públic dins els marges de les necessitats col·lectives, i també el creixement harmoniós i ponderat dels nuclis d'activitat i d'habitatge juntament amb les infraestructures, els equipaments i els serveis inherents a aquest creixement i al benestar general.

LesLleis.com

De conformitat amb les disposicions de la Llei qualificada de delimitació de competències, del 4 de novembre de 1993, la Llei present, dins el marc general d'actuació que traça amb vista a una política d'ordenació nacional i coherent, deixa a la competència dels comuns la qualificació del sòl, la redacció de llurs plans d'ordenació i urbanisme, dels plans parcials i especials i de les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, de la rehabilitació i de la reforma interior, així com tot el procediment administratiu per atorgar les llicències per a totes les actuacions en la matèria que ho requereixin. Dins el marc d'una política nacional d'ordenació i de l'edificabilitat global establerts en la Llei, són els comuns els que qualifiquen el seu sòl parroquial i redacten llurs plans d'acord amb la seva pròpia especificitat, criteris de creixement i política urbanística comunal.

Els principis més importants que suposen realment una innovació en relació amb el règim vigent fins ara, són que la Llei:

- a) Defineix el contingut urbanístic de la propietat com a conseqüència directa de la planificació, de manera que el dret d'edificar no es deriva només del dret de propietat, sinó també de la planificació i del procés d'urbanització subsegüent.
- b) Fixa l'aprofitament mínim del sòl urbà i urbanitzable; estableix la cessió obligatòria a favor dels comuns, de terrenys que han de ser destinats a serveis i equipaments col·lectius, en un percentatge que han de determinar les corporacions comunals respectives dins de l'escala establerta per la Llei en funció de les necessitats específiques de cadascuna; imposa, en determinades circumstàncies i sense perjudici del seu dret de recurs, la participació obligatòria dels propietaris en el procés de redacció i aprovació dels plans parcials o especials, i defineix els conceptes de reparcel·lació i valoració dels terrenys per tal d'evitar actuacions especulatives i posicions de domini entre els propietaris inclosos en un mateix pla.
- c) Dins de l'ordenació del territori i l'urbanisme des d'una visió general, distingeix i atorga efectes diferents a dues fases o situacions. La primera (títol V) queda constituïda amb la redacció i l'aprovació dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial i la seva

divisió en unitats d'actuació; aquesta fase es pot anomenar teòrica, per bé que vinculant, per tal com és un projecte de voluntat política a mitjà i llarg termini, però sense obligatorietat d'execució immediata. La segona (títol VI), pròpiament d'actuació, constitueix la fase de posada en execució de la planificació amb la redacció i aprovació dels plans parcials promoguts pel sector privat, i dels plans especials promoguts pel sector públic, els quals són els instruments de desenvolupament de les unitats d'actuació i d'execució urbanística material.

Entre les previsions que hi són contingudes, destaquen les següents:

Es delimiten clarament les competències dels òrgans que intervenen en l'ordenació de la planificació, l'urbanisme i la construcció; s'estableixen els instruments d'ordenació del Govern i dels comuns i se'n regulen el règim i els continguts (títols III i IV). Es confereix caràcter subsidiari a la iniciativa pública, la qual es justifica per la inacció de la iniciativa privada davant de l'interès general, i s'imposen determinades formalitats d'informació a l'hora d'alienar terrenys.

Es fixa l'edificabilitat global de la planificació en cada parròquia, a partir del càlcul fet en aplicació de la normativa vigent abans de la publicació d'aquesta Llei. Es limita la qualificació del sòl a tres categories úniques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, en el qual s'inclouen els terrenys comunals, i se'n regulen els règims, les zones i els elements de protecció i les excepcions d'actuació en sòl no urbanitzable. S'atorga, en determinades condicions, una garantia d'aprofitament urbanístic a fi d'aconseguir més seguretat jurídica i d'estimular la col·laboració de la propietat privada en la redacció i l'aprovació dels plans parcials i especials, com a conseqüència del desenvolupament de les unitats d'actuació previstes al Pla d'ordenació.

Es regula tot el procediment relatiu a la redacció dels plans d'ordenació i urbanisme parroquial, la suspensió temporal de llicències, el tractament de les sol·licituds pendents, la posada a informació pública, l'aprovació prèvia del Govern i, l'aprovació definitiva, així com la seva vigència i els supòsits de revisió i de modificació (títol V), i l'actuació urbanística pròpiament dita, que consisteix en posar en execució la planificació a partir de la redacció i l'aprovació dels plans parcials i dels plans especials (títol VI).

Amb l'objectiu de simplificar el procediment administratiu i de disposar d'un òrgan tècnic amb funcions consultives i alhora competències decisòries, la Llei crea la Comissió Tècnica d'Urbanisme (títol VIII), que ha de resoldre els recursos administratius en matèria d'urbanisme i construcció, les decisions de la qual deixen expedida la via jurisdiccional. Es disposa i es regula la competència comunal per atorgar llicències per a les actuacions que en requereixen (títol IX). En el procediment contenciós es preveu la competència de la jurisdicció administrativa i en determinats supòsits també de la jurisdicció civil, s'atorga el caràcter de pública a l'acció encaminada a exigir el compliment de les disposicions urbanístiques i de l'edificació en general, i s'estableixen els terminis per exercir-la, i també es regula un procediment especial d'urgència per a supòsits de perill o de contravenció urbanística determinats. El títol XI s'ocupa del règim de la inspecció urbanística, la protecció de la legalitat, les infraccions i les sancions.

En les disposicions transitòries s'hi preveu el termini que disposen els comuns per redactar i aprovar els plans d'ordenació i urbanisme parroquial (primera), aplicar les ordinacions vigents a la data de publicació de la Llei fins que no hagin estat aprovats els plans d'ordenació parroquial i una suspensió cautelar parcial (segona), que les parròquies que hagin aprovat el seu pla i fer efectiva la competència comunal en matèria d'atorgament de llicències puguin aplicar els nous instruments d'ordenació (tercera), i que el Govern estableixi les disposicions oportunes respecte a aquelles parròquies que, transcorregut el termini establert, no hagin aprovat el seu pla (quarta).

I en les disposicions finals, es preveu la constitució de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, com a òrgan necessari per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei (primera), la seva posada en funcionament (segona), l'excepció de la qualificació de sòl no urbanitzable de tota la zona de la urbanització Sant Pere del Pas de la Casa aprovada pel Consell General en data 31 de maig de 1967, amb la redefinició dels límits de la urbanització d'acord amb aquesta delimitació aprovada i a la realitat urbanística de la urbanització esmentada (tercera), la prohibició de modificar les ordinacions comunals fins ara vigents (quarta), la facultat reglamentària que és atorgada al Govern (cinquena), les derogacions (sisena i setena) i l'entrada en vigència de la Llei (vuitena).

## Títol I. Disposicions generals

---

### Article 1. *Objecte de la Llei*

La present Llei té per objecte la regulació de l'ordenació del territori i el règim del sòl, l'urbanisme i l'edificació en tot el territori nacional, de conformitat amb els principis reconeguts en l'article 27 de la Constitució.

### Article 2. *Definició d'ordenació del territori*

S'entén per ordenació del territori, als efectes d'aquesta Llei, el conjunt de criteris que hi són expressament formulats, i les normes, els plans i les disposicions sobre el sòl, l'urbanisme i la construcció, amb vista a aconseguir una relació adequada entre territori, població, activitats, serveis i infraestructures.

### Article 3. *Abast de l'activitat d'ordenació*

L'activitat d'ordenació abasta tota la planificació urbanística i la seva gestió, el règim del sòl, l'execució de les obres d'urbanització i

d'infraestructures de serveis, la intervenció en l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i la protecció de la legalitat urbanística.

#### Article 4. *Facultats de l'activitat d'ordenació*

L'activitat d'ordenació, atesos els fins que la justifiquen, comporta les facultats següents:

1. En relació amb la planificació urbanística i la seva gestió:

- a) Redactar les directrius d'ordenació, i establir la planificació supracomunal, els reglaments generals, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial i llurs unitats d'actuació, els plans parcials d'urbanisme, els plans especials i les ordinacions particulars reguladores de la normativa subsidiària i de la rehabilitació.
- b) Emplaçar els llocs de producció i de residència per distribuir-los millor dins el territori. Classificar el territori en zones de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, establir els percentatges de terreny que pot ser ocupat per construccions, el volum, la forma, el nombre de plantes, el tipus i el destí dels edificis amb criteris generals d'ordenació per unitats d'actuació.
- c) Establir el traçat de les vies públiques, dels mitjans de transport, de comunicació i d'infraestructures de serveis, l'emplaçament i les característiques dels centres i serveis d'interès públic i social i dels espais lliures en proporció adequada a les necessitats col·lectives, a la configuració de les parcel·les edificables i a llurs condicions estètiques.

2. En relació amb el règim del sòl:

- a) Vetllar per la utilització racional del sòl en congruència amb l'interès públic i la funció social de la propietat, amb vista al manteniment d'una densitat i unes condicions d'habitatge que siguin compatibles amb el benestar general.
- b) Imposar entre els propietaris afectats la distribució justa dels beneficis i les càrregues derivats de la planificació.

3. En relació amb l'execució de les obres d'urbanització i construcció:

Autoritzar, verificar, suspendre, sancionar -si és el cas- i realitzar, quan sigui procedent, l'execució de les obres d'urbanització i de construcció.

4. En relació amb la intervenció en l'exercici de les facultats dominicals:

Intervenir en la parcel·lació i en la construcció, establir les tipologies de l'edificació i prohibir les actuacions i els usos que no s'ajustin a les previsions de la planificació.

5. En relació amb la protecció de la legalitat urbanística:

Inspeccionar, revisar, suspendre obres i treballs, establir i imposar sancions i, si és el cas, adoptar totes les mesures pertinents per tal de restablir la legalitat urbanística.

6. Les facultats enumerades als apartats precedents tenen caràcter enunciatiu i no limitatiu. S'hi entenen compreses qualssevol altres que hi siguin congruents i puguin ser exercides d'acord amb la present Llei i la resta de disposicions que siguin aplicables.

#### Article 5. *Obligatorietat*

Les directrius d'ordenació, els projectes d'interès nacional, els plans sectorials amb incidència supracomunal, els reglaments del Govern, els plans d'ordenació i urbanisme parroquial, els plans parcials, els plans especials, les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària i totes les altres disposicions aprovades de conformitat amb la present Llei, són obligatòries per als administrats i per a l'Administració.

Registreu-vos a LesLleis.com per  
accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.



