

URBANISME i PLANIFICACIÓ

Planificació del Territori, Planejament Urbanístic i Habitatge

PÀGINES DE MOSTRA - tema no complet

AINA PASCUAL I JORDI | ROSINA VINYES I BALLBÉ

ACTUALITZAT A 2025 PER KERMAN ARRANZ AURRE

APUNTS TS ARQUITECTURA

VOLUM A: URBANISME - PLANIFICACIÓ

**Planificació del Territori, Planejament
Urbanístic i Habitatge**

**Conceptualització, disseny, maquetació i
redacció de continguts**

Aina Pascual Jordi i Rosina Vinyes i Ballbé

**Disseny de portada i actualització de
continguts a 2025**

Kerman Arranz Aurre

Dibuixos temes A12, A13 i A25:

Júlia Sánchez Casals

Primera edició: octubre 2025

© d'aquesta edició: Aina Pascual Jordi i
Rosina Vinyes i Ballbé

© dels textos i les imatges: els seus autors i
institucions referenciades

Restà prohibida la reproducció total o parcial
del llibre per qualsevol mitjà: fotogràfic,
fotocòpia, mecànic, reprogràfic, òptic,
magnètic o electrònic sense l'autorització
expressa i per escrit del propietari del
copyright.

ISBN de l'Obra completa: 978-84-09-76872-1

ISBN del Volum A: 978-84-09-76887-5

Dipòsit legal: DL B 19146-2025

PRÒLEG

Sol es va més ràpid, però acompanyat més lluny

Els resums que teniu entre mans mereixen una introducció per ser entesos en el seu context. El seu naixement va ser fruit de la col·laboració de les dues arquitectes, quan estaven preparant-se per opositar. I ha crescut, gràcies a un tercer arquitecte, que s'ha incorporat recentment al projecte.

Sol es va més ràpid, però acompanyat més lluny¹

Opositar és un llarg camí i acompanyat es fa més lleuger. Així, uns anys abans de l'examen d'oposicions de l'Ajuntament de Barcelona vam començar a treballar plegades, i vam decidir repartir-nos els temes per poder arribar més ben preparades a l'examen. Els vam acabar a l'estiu del 2019. Com veureu, la intenció era que tots els temes tinguessin la mínima llargada imprescindible i van acompanyats de qüestionaris tipus test, ja que és la manera de comprovar si el que has entès, ho has memoritzat. Afortunadament, l'esforç va tenir la seva recompensa, i totes dues vam poder aconseguir la plaça a la qual opositàvem.

Quan vam acabar els resums del temari, i veient la magnitud que havia pres, ens vam plantejar el desig que tot aquest esforç pogués servir a millorar la preparació d'altres opositors que també volguessin ser arquitectes a l'Administració. Casualment va coincidir el desig amb la necessitat. Durant quatre anys, gràcies a la Directora del Postgrau per Arquitectes a l'Administració Pública de l'Escola Sert del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, la Montserrat Hosta, i amb la bona predisposició de la Direcció de la Sert, aquests apunts van formar part del material de suport als futurs opositors. Compartir i adequar aquests apunts al nou context, va ser un plaer. Serveixin aquestes línies per reiterar l'agraïment per la seva confiança.

El 2025 els apunts agafen una nova volada i guanyen un valor que s'havia convertit en indispensable. Afortunadament, de nou, desig i necessitat han anat de la mà. Després de 5 anys es va plantejar fer una revisió global, atenent les novetats legislatives que havien succeït. El desig de les autores casualment va topar amb la necessitat d'un opositor, pròxim, que s'estava preparant per entrar al cos de funcionaris arquitectes de la Generalitat i va acceptar el repte de mirar i completar amb deteniment la totalitat dels temes. De nou, l'esforç va tenir recompensa i també ha pogut superar l'examen pel qual estava estudiant.

En definitiva, aquesta és la història darrera d'aquestes més de nou-centes pàgines en quatre volums. Per a nosaltres és un autèntic plaer poder acompanyar-vos en la preparació de les oposicions amb aquests apunts, que han begut de tantes fonts com vam saber trobar. Preparar-se en l'actualitat, amb internet, és un privilegi. Serveixi també aquesta breu introducció per fer les reserves necessàries que mereixen qualsevol apunts fets en aquest context.

Us desitgem que gaudiu en la mesura del possible d'aquesta preparació i esperem que aquests apunts siguin un gra de sorra més que us serveixi per poder entrar o consolidar el vostre lloc de treball al servei públic, on l'interès general mou el nostre dia a dia.

A Barcelona, tardor del 2025

AINA PASCUAL I JORDI / ROSINA VINYES I BALLBÉ / KERMAN ARRANZ AURRE

¹ Proverbi xinès

PÀGINES DE MOSTRA - tema no complet

URBANISME - PLANIFICACIÓ

Planificació del territori, Planejament Urbanístic i Habitatge.

A01. LLEI DEL SÒL 01

A02. LLEI D'URBANISME 12

A03. ADMINISTRACIONS AMB COMPETÈNCIES URBANÍSTIQUES 32

A04. PLANEJAMENT TERRITORIAL 45

A05. PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL 55

A06. PDUS I POUMS 61

A07. PAUMS I NNUUS 71

A08. REVISIÓ DEL PLANEJAMENT 76

A09. PLANEJAMENT DERIVAT 86

A10. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 94

A11. EFECTES DEL PLANEJAMENT 112

A12. NU DEL PG MUNICIPAL O SUPRAMUNICIPAL 126

A13. NNUU DEL PGM DE BARCELONA 133

A14. OMES I OMR 152

A15. PATRIMONI 174

A16. PATRIMONI A BARCELONA 184

A17. PE DE MASIES I CASES RURALS EN SNU 192

A18. LLEI DELS ESPAIS NATURALS 202

A19. LLEI D'AVALUACIÓ AMBIENTAL 215

A20. LLEI DE PAISATGE 226

A21. LLEI DE L'HABITATGE 238

A22. MEMÒRIA SOCIAL I PLH 254

A23. PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 264

A24. LLEI DE MOBILITAT 278

A25. PROTECCIÓ DE SISTEMES DE LES INFRAESTRUCTURES 290

A26. L'AGENDA 2030 I LES AGENDES URBANES 300

A27. RISCOS EN PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I URBANÍSTICA 309

PÀGINES DE MOSTRA - tema no complet

TEMA A01

LLEI DEL SÒL

Llei del sòl i rehabilitació urbana -RDL 7/2015-, en relació a la legislació urbanística. Règim jurídic de les actuacions de transformació urbanística i actuacions edificatòries.

1. INTRODUCCIÓ	2
2. TP. DISPOSICIONS GENERALS	2
OBJECTIUS DE LA LLEI	2
PRINCIPIS BÀSICS	2
CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA ORDENACIÓ TERRITORIAL I ORDENACIÓ URBANÍSTICA	2
DEFINICIONS (ART.2)	3
3. T.I. LA IGUALTAT EN ELS DRETS I DEURES CONSTITUCIONALS DELS CIUTADANS	3
DRETS DEL CIUTADÀ	3
DEURES DEL CIUTADÀ	3
ESTATUT BÀSIC DE LA INICIATIVA I LA PARTICIPACIÓ EN L'ACTIVITAT URBANÍSTICA	3
ESTATUT JURÍDIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL	4
ESTATUT BÀSIC DE LA PROMOCIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	4
INFLUÈNCIA EN L'URBANISME	5
3. T.II. BASES DEL RÈGIM DEL SÒL, REGLES PROCEDIMENTALS COMUNS I NORMES CIVILS	5
BASES DEL RÈGIM DEL SÒL	5
SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL	5
REGLES PROCEDIMENTALS COMUNS I NORMES CIVILS	6
4. T.III. L'INFORME D'AVUACIÓ DELS EDIFICIS	6
5. T.IV. COOPERACIÓ I COL·LABORACIÓ INTERADMINISTRATIVES	6
6. T.V. VALORACIONS	6
7. T.VI. EXPROPIACIÓ FORÇOSA I RESPONSABILITAT PATRIMONIAL	6
8. T.VII. FUNCIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT I GESTIÓ DEL SÒL	7
9. T.VIII. RÈGIM JURÍDIC	7
NORMATIVA APLICABLE	7
PREGUNTES TIPUS TEST	8
SOLUCIONS AL TEST	11

1. INTRODUCCIÓ

El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de juny, va aprovar el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, que integra la Llei de Sòl 2/2008 i la Llei de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes 8/2013. Aquesta llei té caràcter de legislació exclusiva per al règim de valoracions i d'expropiacions, que és de competència exclusiva de l'estat, i de legislació bàsica (és a dir, estableix un comú denominador normatiu en certes matèries a partir del qual cada Comunitat Autònoma pot establir peculiaritats en fer la seva regulació pròpia) pel que fa als principis generals, a la situació del sòl, drets i deures dels ciutadans i en els supòsits indemnitzatoris. En la llei no es fa referència a l'urbanisme perquè l'Estat no té competències urbanístiques; però sí sobre els aspectes econòmics bàsics relacionats amb la propietat del sòl; per aquest motiu menciona constantment la "ordenació territorial i urbanística" (OTU) que tenen relació directa amb drets i deures dels propietaris de sòl, però són temàtiques de competències de les Comunitats Autònomes (CCAA).

A Catalunya l'Ordenació territorial està regulada en la Llei 23/1983 de Política Territorial i l'Ordenació urbanística en el Text refós de la Llei d'Urbanisme segons DL 1/2010 i les seves modificacions posteriors.

L'estructura de la llei és la següent:

- Títol preliminar: Disposicions generals
- Títol I. Condicions bàsiques de la igualtat en els drets i deures constitucionals dels ciutadans
- Títol II. Bases del règim del sòl, regles procedimentals comuns i normes civils
- Títol III. L'Informe d'Avaluació dels Edificis [anul·lat]
- Títol IV. Cooperació i col·laboració interadministratives
- Títol V. Valoracions
- Títol VI. Expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial
- Títol VII. Funció social de la propietat i gestió del sòl
- Títol VIII. Règim jurídic

Cal tenir en compte també el Reglament de valoracions de la Llei del sòl (RD 1492/2011), on es fa una valoració tenint en compte la inversió.

2. TP. DISPOSICIONS GENERALS

OBJECTIUS DE LA LLEI

- Igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals en relació amb el sòl.
- Un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà, mitjançant l'impuls i el foment de les actuacions que condueixen a la rehabilitació dels edificis i teixits urbans existents, per assegurar una adequada qualitat de vida i l'efectivitat de gaudir d'un habitatge digne i adequat.
- Establiment de les bases econòmiques i mediambientals del règim jurídic del sòl, la seva valoració i la responsabilitat patrimonial

PRINCIPIS BÀSICS

L'ús del recurs que és el sòl ha de ser d'interès general i amb un desenvolupament sostenible

L'ús del sòl és la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús. El desenvolupament sostenible és l'ús racional dels recursos naturals harmonitzat amb els requeriments de l'economia, el treball, la cohesió social, la igualtat de tractament i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones, i la protecció del medi ambient.

Aquest principi es tradueix en la conservació i millora de la natura i protecció del patrimoni cultural i del paisatge; la protecció del medi rural i preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per a la transformació urbanística, la prevenció de riscos per a la seguretat i salut públiques; la prevenció i minimització de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl (Art. 3).

El sòl d'ús residencial està al servei del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat

L'ordenació del territori i la urbanística són una funció pública que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl segons un interès general, determinant les facultats i els deures del dret a la propietat

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA ORDENACIÓ TERRITORIAL I ORDENACIÓ URBANÍSTICA

- Són funcions públiques i les seves determinacions han d'estar justificades des de l'interès general (importància de la memòria de l'ordenació en el planejament) i no donen dret a exigir indemnització.
- Està dirigida i controlada per les AAPP
- Fa participar la comunitat en plusvàlues generades per acció dels ens públics

- Garanteix el dret d'informació dels ciutadans i entitats, i la participació ciutadana en la ordenació i la gestió urbanística
- La gestió pública urbanística i de les polítiques del sòl fomentarà la participació privada

DEFINICIONS (ART.2)

Actuacions sobre el medi urbà: Inclou la rehabilitació, regeneració i renovació urbanes

Infrahabitatge: Habitatges que no reuneixin condicions mínimes de superfície, nombre i característiques de les peces habitables; amb deficiències greus d'instal·lacions bàsiques si els que no compleixin requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles.

Residència habitual: La que constitueix domicili per període superior a 183 dies/any

Cost de reposició d'una construcció: Valor actual de construcció d'edifici de nova planta equivalent en sostre i característiques de l'original

Ajustos raonables: Defineix què es considera desproporcionat a l'efecte d'adequar un edifici a normativa d'accessibilitat

Edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu: més d'un habitatge

3. T.I. LA IGUALTAT EN ELS DRETS I DEURES CONSTITUCIONALS DELS CIUTADANS

DRETS DEL CIUTADÀ (art. 5)

- Gaudir d'un habitatge digne, adequat, accessible, lliure de soroll i altres contaminants, en un medi ambient i un paisatge adequats
- Accedir a l'ús de les dotacions públiques
- Accedir a la informació sobre la OTU i la seva avaluació ambiental
- Ser informats del règim i condicions urbanístiques aplicables a una finca
- Participar en processos d'elaboració i aprovació dels instruments d'OTU, d'execució urbanística i de la seva avaluació ambiental, mitjançant al·legacions, observacions, propostes, reclamacions i queixes
- Exercir l'acció pública per fer respectar la OTU

DEURES DEL CIUTADÀ (art. 6)

- Respectar i contribuir a preservar el medi ambient, el patrimoni històric i el paisatge natural
- Complir els requisits de les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses
- Respectar i fer un ús racional dels béns de domini públic, les infraestructures i els serveis urbans
- Respectar el paisatge urbà i el patrimoni arquitectònic i cultural

ESTATUT BÀSIC DE LA INICIATIVA I LA PARTICIPACIÓ EN L'ACTIVITAT URBANÍSTICA

Tipus d'actuacions (art. 7)

- Les actuacions de transformació urbanística, que són de dos tipus:
 - de nova urbanització, per passar de sòl rural a sòl urbanitzat, o renovar o reformar un àmbit de sòl urbanitzat, i
 - de dotació, que requereixen noves dotacions per una major edificabilitat o densitat, o nous usos, en una o més parcel·les, sense reforma de la urbanització.
- Les actuacions edificatòries, que són de dos tipus:
 - de nova edificació o substitució de l'existent, i
 - de rehabilitació edificatòria, que inclou totes les intervencions en un edifici existent, enclouent les ampliacions (d'acord amb la LOE 38/1999 i el TRLUC).

La iniciativa de les actuacions de transformació i les edificatòries podrà ser de les AAPP i les seves entitats públiques, i dels propietaris. Les AAPP podran utilitzar la gestió directa o indirecta. En el cas d'iniciativa pública, podran participar-hi també els propietaris i els particulars no propietaris (per garantia d'exercici de la lliure empresa).

Les Associacions administratives formades per a l'execució urbanística tenen personalitat jurídica pròpia i naturalesa administrativa (per exemple les Junes de compensació).

(...)

8. T.VII. FUNCIO SOCIAL DE LA PROPIETAT I GESTIÓ DEL SÒL

La propietat i la gestió del sòl són una funció social i l'incompliment dels deures d'edificació o de rehabilitació habilita les AAPP per a: l'execució subsidiària, l'expropiació, la venda forçosa, o la substitució forçosa (facultat d'edificació en règim de propietat horitzontal mantenint la propietat del sòl).

El patrimoni públic l'integren els habitatges de protecció oficial i els usos d'interès social (urbanístics, de protecció i millora dels espais naturals i del patrimoni cultural), així com també el percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic.

El dret de superfície és el dret d'edificar (en la rasant, el vol i el subsòl) en una finca aliena mantenint la propietat de l'edificació temporalment. Té una durada màxima de 99 anys, les condicions resten inscrites al Registre de la Propietat, és transmissible i hi poden haver clàusules de tanteig, retracte o retrovenda.

9. T.VIII. RÈGIM JURÍDIC

- Seran actes administratius nuls de ple dret els que es dictin amb infracció de la ordenació de zones verdes i espais lliures.
- Els ajuntaments poden utilitzar l'execució forçosa i la via de constrenyiment ("apremio") per exigir el compliment dels deures dels propietaris i promotors.
- Cal la inscripció al Registre de la Propietat en els següents casos: els actes fermes d'aprovació que comportin la modificació de les finques registrals, les cessions de terrenys o la transferència d'aprofitament urbanístic, la incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o constrenyiment, la interposició de recurs contenciós-administratiu per anular un instrument d'OTU, les sentències fermes del contenciós-administratiu, l'inici de l'expedient de distribució de beneficis i càrregues.

NORMATIVA APLICABLE

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl

PREGUNTES TIPUS TEST

1. Quina és la legislació vigent sobre règim de sòl i valoracions?
a) Reial Decret Legislatiu 7/2015 b) Reial Decret Legislatiu 7/2016 c) Reial Decret Legislatiu 7/2017 d) Reial Decret Legislatiu 7/2018
2. Quants títols té el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana?
a) 6 b) 7 c) 8 d) 9
3. Quin d'aquests no és un principi bàsic està establert en el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana?
a) L'ús del recurs que és el sòl ha de ser d'interès general i amb un desenvolupament sostenible b) Les ordenacions urbanístiques han de limitar l'especulació c) El sòl d'ús residencial està al servei del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat d) L'ordenació del territori i la urbanística són una funció pública que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl segons un interès general, determinant les facultats i els deures del dret a la propietat
4. Les característiques de l'ordenació del territori (marcar la falsa):
a) Les seves determinacions no donen dret a exigir indemnització b) Fa participar la comunitat en plusvàlues generades per acció dels ens públics c) Genera responsabilitat patrimonial de l'Administració pública d) Garanteix el dret d'informació dels ciutadans i entitats
5. Quin tipus d'actuació és una rehabilitació edificatòria, segons el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana?
a) Actuació de transformació b) Actuació de dotació c) Actuació d'habitabilitat d) Actuació edificatòria
6. Què són les associacions administratives?
a) Entitats amb personalitat jurídica pròpia per a l'execució urbanística b) Consorcis entre administracions per a l'execució urbanística c) Òrgans de cooperació interadministrativa per a l'execució urbanística d) Cap de les respostes no és correcta
7. Les actuacions d'urbanització estan incloses en el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana?
a) Sí b) No c) Només les lligades a la urbanització de sòl classificat com a urbanitzable d) Només les lligades a la urbanització de sòl classificat com a no urbanitzable o urbanitzable