



PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DEL 'BAIX LLOBREGAT'

Llibre

2.1. PROGRAMA D'ACTUACIONS

2541.1

Autor del projecte

Miquel Roa – Arquitectura Produccions

Data

FEBRER 2009

 Generalitat
de Catalunya

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS

TAULA DE CONTINGUTS

1. INTRODUCCIÓ

2. PLANEJAMENT I PROJECTES D' URBANITZACIÓ

2.1. PROJECTES D'OBRES D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIES

3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

3.1. ADMINISTRACIÓ ACTUANT DE LES ARE

3.2. EXECUCIÓ PEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT COOPERACIÓ

3.2.1. TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

3.2.2. EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

3.3. EXECUCIÓ URBANÍSTICA DE L'ACTUACIÓ MITJANÇANT EL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

3.3.1. PROCEDIMENTS D'EXPROPIACIÓ

3.4. OCUPACIÓ DIRECTA

3.4.1 CONCEPTE I REQUISITS

4. EDIFICACIÓ

4.1 SIMULTANEÏTAT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I LES D'EDIFICACIÓ

5. PROGRAMACIÓ DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES

1. INTRODUCCIÓ

És essencial tenir present que l'objectiu principal de les Àrees Residencials Estratègiques, segons allò especificat al Preàmbul del Decret-Llei 1/2007, de 16 d'Octubre, és el de contribuir a la creació d'un parc d'habitatge protegit fins a sumar, en el termini de 10 anys des de l'aprovació del Decret-Llei, un total de 440.000 habitatges protegits, en el ben entès que el sòl destinat a construir habitatge de renda lliure no és objecte de la urgència establerta en l'esmentat Decret Llei.

La creació d'habitatge de protecció constitueix, doncs, l'element essencial de les Àrees Residencials Estratègiques. En bona lògica urbanística, no obstant, no és possible considerar la creació de barris o àmbits de planejament que no incloguin altres tipologies d'habitatge i sostre destinat a altres usos econòmicament productius.

La decisió d'acumular sostre destinat a protecció contravindria clarament el mandat de mixtat d'usos en els àmbits que continguin habitatges subjecte a algun règim de protecció que preveu l'article 57.6 del Decret legislatiu 1/2005, de 28 de juliol, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el principi de sostenibilitat en la seva triple accepció, social, econòmica i ambiental, recollit a l'article 3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

No obstant l'anterior, que l'àmbit d'execució de les ARES hagi d'ésser mixt i ric en diversitat de tipologies edificatòries i usos no és impediment per a considerar que és necessari i procedent programar la intervenció urbanística per tal d'evitar que una execució global de tot l'àmbit, per a la seva complexitat, tingui efectes paralitzadors.

L'únic condicionant a la capacitat de programació de les ARES és que la previsió d'habitatge protegit ha de resultar coherent amb els objectius del Decret-Llei 1/2007, definits en el seu preàmbul, i amb els del Pacte Nacional per l'Habitatge, expressats en el document d'objectius i propòsits generals esmentat a la Disposició Addicional Única de l'esmentat Decret-Llei.

La major part de les actuacions urbanístiques, es formulen a partir de 5 accions de procediment: planejament, projecte d'urbanització, projectes de gestió, execució de les obres d'urbanització i edificació de les construccions.

Aquestes actuacions, en alguns processos, com en la tramitació d'aquest Pla Director Urbanístic i amb la finalitat d'afavorir una major agilitat en el procés de tramitació poden simultaniejar alguna de les accions anteriors, de forma que, d'acord amb el que s'estableix en la legislació vigent, en aquest cas les accions, així com la seva temporalitat i si s'escau la simultaneïtat de les mateixes, es realitzarà d'acord amb les següents fases:

1. Planejament i projectes d'urbanització
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització
3. Edificació

En el present apartat, es realitza de forma general una exposició procedimental de les diferents accions, segons el que s'estableix en la legislació vigent, de la possibilitat de la simultaneïtat de les mateixes i finalment, de manera individualitzada per cadascuna de les Àrees Residencial Estratègiques, es determina una cronologia aproximada d'aquestes, entenent que, les accions podran ser executives o condicionades, en funció del compliment d'aquelles prescripcions que es requereixin en cada cas.

2. PLANEJAMENT I PROJECTES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb el que estableix la Disposició Addicional 21ena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme (TRLU), la transformació urbanística dels sectors que constitueixen les ARE es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic - tramitat d'acord amb allò que disposen els articles 74.1 i 81 - el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau propi d'un pla urbanístic derivat i concreta el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.

Així doncs, en compliment del que determina la referida Disposició Addicional, el PDU concretarà, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques de cadascuna de les ARE, es a dir, aquelles relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions (art. 70.2 TRLU).

En aquest cas, i per aplicació analògica del que estableix l'article 65.2 TRLU per als Plans Parcial Urbanístics, el PDU ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

En tant que el projecte d'urbanització es un document integrant del PDU, es tramitarà conjuntament amb aquest, d'acord amb el procediment establert a l'article 81 TRLU. El present document del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials del Baix Llobregat, en el moment de l'aprovació inicial incorpora el projecte bàsic de les obres d'urbanització, que en el moment de la seva aprovació definitiva, serà complementat pel mateix projecte executiu de les obres bàsiques, tal i com determina l'actual legislació urbanística.

L'executivitat del PDU queda supeditada a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PDU així com de les seves Normes Urbanístiques al DOGC (art. 100 TRLU). Altrament, en aquells casos en els que es requereixi la prèvia modificació puntual de l'instrument de planejament general per la delimitació del corresponent sector de planejament (**l'ARE Centre d'Abdera, l'ARE Montesa d'Esplugues de Llobregat i l'ARE Ronda Sud Aeroport de El Prat de Llobregat**), l'aprovació definitiva del PDU, anirà condicionada a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del planejament general.

L'aprovació definitiva del PDU de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, prevista pel primer trimestre del 2009 així com la seva publicació en el DOGC, legitima l'inici de l'execució urbanística de l'actuació, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que el PDU estableixi (art. 56.5.d) TRLU), mitjançant el sistema d'actuació urbanística que el PDU determini per a cadascuna de les AREs sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal.

2.1. PROJECTES D'OBRES D'URBANITZACIÓ COMPLEMENTÀRIES

El Pla Director Urbanístic, que comprendrà el projecte executiu de les obres bàsiques d'urbanització, s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris. (art. 70.2 TRLU).

D'acord amb el que determina la Disposició Addicional 21ena apartat 4 del TRLU, els referits projectes d'obres d'urbanització complementaries, seran aprovats per l'administració actuant de cada ARE (consorci urbanístic o INCASOL) sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament. En aquest darrer cas, el projecte d'urbanització complementari es tramitarà per l'administració actuant, seguint el procediment que preveu l'article 113.2 del mateix TRLU.

3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

3.1. ADMINISTRACIÓ ACTUANT DE LES ARE

Un cop el PDU hagi entrat en vigor, l'endemà de la seva publicació en el DOGC, tal i com estableix el mateix Pla Director Urbanístic, s'haurà de procedir a la constitució dels consorcis urbanístics, integrats per l'INCASOL i l'Ajuntament corresponent, els quals ostentaran la condició d'administració actuant de les ARE. El termini per a constituir els referits consorcis urbanístics es de 3 mesos des de l'entrada en vigor del PDU. Cas contrari, i si així ho determina el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, l'administració actuant es l' INCASOL. (Disposició Addicional 21ena TRLU).

Tant els consorcis urbanístics com l' INCASOL, d'acord amb el que determina l'article 22 TRLU, son entitats urbanístiques especials, i poden assumir competències en matèria de planejament i gestió urbanística, en els supòsits en què operen com a administració actuant, i poden ser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sol i d'habitatge.

L'article 23.2 TRLU, faculta a les entitats urbanístiques especials (entre elles els consorcis urbanístics i INCASOL), si operen com a administració actuant, a:

- formular qualsevol figura de planejament urbanístic
- formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents i,
- en el cas dels consorcis, si ho determinen llurs estatuts, tramitar les figures de planejament per atribució dels corresponents municipis i en funció de les competències municipals atribuïdes.

Així mateix, l'apartat 4 del mateix article 23 TRLU, estableix que l' INCASOL, si opera com a administració actuant, té dret a rebre el sol de cessió obligatòria i gratuïta corresponent a l'aprofitament urbanístic de l' àmbit d'actuació corresponent, dret de que també gaudeixen, si ho decideix l' Ajuntament, les entitats urbanístiques especials (entre elles els consorcis urbanístics, les entitats públiques empresarial locals,).

En aquests casos, el sol cedit s'ha d'integrar en el patrimoni públic del sòl respectiu, d'acord amb els articles 153 i ss TRLU, excepte que, d'acord amb el que s'estableix l' article 56.5.c) TRLU, per als PDU de delimitació i ordenació de les ARE, es destini en la seva totalitat o en part a la construcció dels equipaments assenyalats en el mateix Pla Director Urbanístic.

Concretament, la Disposició Addicional 21ena, en el seu apartat 4, atorga a l'administració actuant de les ARE (consorci urbanístic o INCASOL) els drets i facultats que preveu l'article 23 TRLU (abans transcrit) inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris sense que sigui preceptiu el tràmit d' informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament. En aquest darrer cas, el projecte d'urbanització complementari es tramita per l' administració actuant, seguint el procediment que preveu l'article 113.2 del mateix TRLU.

L' institut Català del Sòl, podrà exercir les funcions d'administració actuant, en cas que no es constitueix el consorci urbanístic dins els terminis establerts, i el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, determini expressament que l' INCASOL ostenta la condició d'administració actuant de l'ARE.

3.2. EXECUCIÓ PEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COOPERACIÓ

En el Present Pla Director Urbanístic, aquest sistema d'actuació i la seva modalitat, es determinen per les següents Àrees Residencials Estratègiques:

- **ARE** Sectors 1-8 d' Olesa de Montserrat
- **ARE** Centre d' Abrera
- **ARE** La Sínia- Horta de la Vila de Martorell
- **ARE** La Façana de Sant Vicenç dels Horts
- **ARE** Riera de Can Solé de Sant Boi de Llobregat/Sta Coloma de Cervelló

- ARE** Eixample Sud de El Prat de Llobregat
- ARE** Montesa d' Esplugues de Llobregat
- ARE** Can Cervera d' Esplugues de Llobregat
- ARE** Can Creixells de Sant Joan Despí
- ARE** Ribera-Salines de Cornellà de Llobregat

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en el cas de les ARE del present Pla Director Urbanístic, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística. En la modalitat de cooperació, correspon a l'administració actuant la formulació del projecte de reparcel·lació, així com la l'execució del projecte d'urbanització, llevat del que estableix l'article 180 del RLU a favor de la iniciativa de formulació de les persones propietàries de l'àmbit.

En virtut de la reparcel·lació s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l' Ajuntament i a l' Administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb el que estableix l'actual legislació i el present planejament urbanístic.

La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sol de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d' urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 114 del TRLU. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 116.2 del mateix text legal, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constreyniment.

3.2.1. TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

D'acord amb l'establert a l'article 119.1 del TRLU, l'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l' atorgament de les llicències a que es que es refereix l'article 71.1 del TRLU, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

Correspon a l'administració actuant de l'ARE (consorci urbanístic o INCASOL) l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació tal i com disposa l'article 113.2 del TRLU. El projecte inicialment aprovat ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

Finalment l'article 122 TRLU, determina que l'organisme competent per a l' aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecaria, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

3.2.2. EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4 del TRLU, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic. L'ocupació dels sòls que el planejament urbanístic destina a sistemes urbanístics amb anterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, només serà possible seguint el tràmit d' ocupació directa previst a l' article 150 TRLU, i que s' explica a l' apartat 3.4 d' aquesta Programació d' actuacions.

b) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les

despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- d) El gaudir de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

3.3. EXECUCIÓ URBANÍSTICA DE L'ACTUACIÓ MITJANÇANT EL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

En el present Pla Director Urbanístic, aquest sistema d'actuació es determina per la següent Àrea Residencial Estratègica:

- **ARE Ronda Sud - Aeroport de El Prat de Llobregat**

En el cas del sector de Ronda Sud - Aeroport de El Prat de Llobregat es desenvoluparà mitjançant el sistema de gestió per expropiació degut a l'interès públic prevalent de l'actuació.

El sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i compren tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de les persones propietàries i d'una descripció dels béns i els drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa (art. 146.1 TRLU).

El sistema d'actuació urbanística per expropiació té per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si escau, l'edificació, d'acord amb el que s'estableix a l'article 146.2 del TRLU.

En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiadora que té encomanada l'execució del planejament que dona lloc a l'expropiació (art. 209.1 Reglament de la Llei d'urbanisme). En les ARES d'aquest PDU que s'executen pel sistema d'expropiació es determina com administració expropiant els corresponents ajuntaments i beneficiari l'administració actuant de l'ARE, el consorci urbanístic o INCASOL.

Per dur a terme les actuacions expropiadores per raons urbanístiques pot utilitzar les formes de gestió previstes a la legislació aplicable, encomanar mitjançant conveni l'exercici de la potestat expropiadora a d'altres administracions públiques o utilitzar formules associatives amb altres administracions públiques (art. 209.2 Reglament de la Llei d'urbanisme).

D'acord amb el que determina l'article 209.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la condició de beneficiari o beneficiària en les expropiacions urbanístiques correspon a:

- a) Les entitats urbanístiques especials, quan no tenen potestat expropiadora i els correspon l'execució del planejament o se'ls encomana la gestió de l'expropiació en els supòsits establerts als apartats b) i c) de l'article 149 del TRLU.
- b) Les entitats urbanístiques col·laboradores que duguin a terme l'execució del planejament.
- c) Els subjectes titulars de la gestió urbanística integrada.
- d) Les persones concessionàries de l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació.
- e) La resta de persones físiques o jurídiques que ostentin aquesta condició en els termes i d'acord amb els procediments establerts per la legislació aplicable.

3.3.1. PROCEDIMENTS D'EXPROPIACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 103 TRLU, l'aprovació del PDU implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats, als fins d'expropiació o d'imposició de servituds, o bé d'ocupació temporal dels terrenys.

L'expropiació es pot dur a terme bé per mitjà del procediment de taxació conjunta, bé seguint el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que s'estableix a l'article 210.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Procediment de taxació conjunta

Es regula pel que estableixen els articles 107 del TRLU i 211 del seu Reglament.

El projecte d'expropiació, un cop feta l'aprovació inicial per l'administració amb competència expropiadora ha d'ésser posat a informació pública, per un termini d'un mes, perquè les persones interessades, a les quals han d'ésser notificats els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.

Quan l'ajuntament no és l'administració expropiant, se li ha de donar audiència del projecte, que pot ser simultània amb la de les persones interessades.

L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació correspon a la mateixa administració que sigui competent per a l'aprovació inicial. La resolució del projecte d'expropiació ha d'ésser notificada individualment per l'administració actuant a les persones titulars de béns i drets afectats.

L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per a procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just.

Expropiació urbanística en procediments individualitzats

Es regula pel que s'estableix a l'article 212 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

La relació de béns i drets, formulada per l'administració expropiant o, si s'escau, pel beneficiari o beneficiària de l'expropiació, ha de ser concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. Així mateix, la relació ha d'identificar la causa de l'expropiació, d'entre les establertes a la Llei d'urbanisme i, si s'escau, l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiadora.

Formulada la relació de béns i drets, se sotmet a informació pública i a audiència de les persones interessades per un termini mínim de quinze dies.

L'aprovació de la relació de béns i drets, un cop examinades les al·legacions, correspon a l'administració que exerceix la potestat expropiadora i comporta la concreció de la necessitat d'ocupació, donant lloc a l'inici de l'expedient expropiatori, que s'ha de seguir amb qui figuri com a titular en la relació aprovada i la tramitació prevista en la Llei 16/1954, de 16 de desembre, d'expropiació forçosa i el reglament que la desenvolupa aprovat pel Decret de 26 d'abril de 1957.

3.4. OCUPACIÓ DIRECTA

3.4.1 CONCEPTE I REQUISITS

Podran ser objecte d'ocupació directa aquells terrenys que, essent afectats pel PDU a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic (art. 150.1 TRLU).

L'ocupació directa es podrà tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del PDU, el qual ha d'haver delimitat el polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions (art. 150.4 TRLU).

Per poder tramitar l'ocupació directa, son requisits imprescindibles:

- a. Justificar-ne la necessitat.
- b. Observar el principi de publicitat.
- c. Notificar-ho individualment als afectats.
- d. Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

L'ocupació directa comporta el reconeixement, per part de l'administració actuant, del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets (art. 150.1 TRLU) Així mateix, els propietaris dels terrenys ocupats tenen dret a ésser indemnitzats dels perjudicis causats per l'ocupació anticipada, (art. 150.3 TRLU).

4. EDIFICACIÓ

4.1 SIMULTANEÏTAT DE LES OBRES D' URBANITZACIÓ I LES D' EDIFICACIÓ

D'acord amb el que determina l' article 237 del TRLU, en el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística, l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització o reurbanització, mitjançant l' atorgament de la corresponent llicència d' edificació abans d' assolir la condició de solar, es pot autoritzar quan concorren tots els requisits següents:

- a) Que l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació sigui ferma, o bé, si la reparcel·lació es innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.
- b) Que estiguin executades les obres d' urbanització bàsiques que defineix l'article 70.2 de la Llei d' urbanisme, llevat que l' ajuntament autoritzi la simultaneïtat d'aquestes obres d'urbanització i de les d' edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
- c) Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solar, d'acord amb el que estableix l'article 29.a) de la Llei d'urbanisme, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de la persona adquirent o cessionària.
- d) Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques i en una quantia mínima del 12% del pressupost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. L'ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del pressupost d' aquestes obres. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.

Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d' edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte. Les condicions imposades en la llicència d'edificació sobre finca registral determinada s'han de fer constar en el Registre de la propietat, d'acord amb la normativa aplicable.

5. PROGRAMACIÓ DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES

D'acord amb l' exposat anteriorment, la programació de les actuacions de les Àrees Residencials Estratègiques del **Pla Director Urbanístic del Baix Llobregat** fins la construcció dels habitatges protegits s'ajustarà als següents actes i al calendari orientatiu que es detalla i que per raons de situació geogràfica, coyuntura econòmica i possibilitats de desenvolupament és el mateix per a les diferents ARE que s'inclouen en aquest PDU.

Q1. Quadre de programació del les accions urbanístiques de les ARE

Concepte	Data
1. Planejament i projectes d' urbanització	
1.1. Aprovació inicial del Pla Director Urbanístic amb projecte bàsic d' urbanització	setembre 2008
1.2. Aprovació definitiva Pla Director Urbanístic amb projectes executius obres bàsiques	març 2009
1.3. Publicació en el DOGC del Pla Director Urbanístic i executivitat del PDU	2n TRIMESTRE 2009
2. Gestió i execució de les obres d'urbanització	
2.1. Constitució del Consorci Urbanístic com administració actuant	3 mesos vigència PDU
2.3. Aprovació inicial instruments de gestió per part de l'administració actuant	4t TRIMESTRE 2009*
2.4. Aprovació definitiva instruments de gestió per part de l'administració actuant	1r TRIMESTRE 2010*
2.5. Inici de les obres d'urbanització.	3r TRIMESTRE 2010*
2.6. Finalització de les obres d'urbanització	D'acord amb les previsions del Projecte d'urbanització de cada ARE.

* Donat que els Consorcis urbanístics que es constituïran per assumir la gestió del desenvolupaments urbanístics de les AREs, hauran d'aprovar el PAIF (Pla d'actuacions, inversió i finançament), pressupost i calendari, aquestes previsions són susceptibles de canvi per adaptar-se a les particularitats de cada ARE.

3. Edificació

L'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que es transcriu a continuació, preveu els terminis màxims que s'han d'acomplir per a l'inici i la finalització de les obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial:

"e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres."

Director del PDU ARE Baix Llobregat



Miquel Roa

Arquitectura Produccions

Barcelona, febrer 2009