

Avantprojecte de Llei de la Millora d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

En els anys seixanta i setanta del segle passat es varen iniciar arreu de Catalunya un gran nombre de projectes d'urbanització de sòl rústic destinades inicialment a la segona residència. Aquestes iniciatives responien a la major capacitat adquisitiva de bona part de la població, que permetia l'accés a una segona casa (tot i que en moltes ocasions de característiques modestes) i era possible gràcies a les creixents taxes de motorització dels desplaçaments familiars.

Tanmateix, donades les condicions del moment, una part molt important d'aquestes urbanitzacions es varen promoure i comercialitzar sense l'adequat procés de parcel·lació, planejament urbanístic, previsió de serveis, dotacions de sanejament i cabdals energètics. En no pocs casos, les mancances comportaven, de fet, la il·legalitat de la promoció. D'altra banda, en termes urbanístics, una part molt destacada dels terrenys ocupats no eren aptes per la urbanització (per raons, sobretot, d'accessibilitat i pendents) i responien a un model d'ús del territori (caracteritzat per la baixa densitat i l'ús extensiu) que avui es considera obsolet.

D'ençà de la seva creació, moltes de les urbanitzacions nascudes en els anys seixanta i setanta han anat consolidant-se, millorant la seva situació i adquirint l'estatut legal adequat. Això ha estat possible, en molt bona mesura, mercès a l'esforç dels veïns, a les associacions de parcel·listes i la contribució dels ajuntaments. Tanmateix, subsisteixen nombrosos casos en els quals les mancances continuen sent molt importants i els processos de urbanització no s'han acabat. En d'altres, el projecte inicial no s'ha consolidat i resulta encara possible i desitjable procedir a una reversió dels terrenys que s'havia previst d'urbanitzar a la condició de sòl rústic.

En els darrers anys, les mancances de moltes d'aquestes implantacions territorials s'han fet més evidents per raó de la conjuntura del mercat immobiliari, que ha impulsat la tendència de conversió de les urbanitzacions de segona a primera residència. Així, les mancances de serveis que les han caracteritzat s'han fet més patents i han afectat de manera més directa i continuada un nombre més alt de ciutadans i ciutadanes.

La present Llei té per objecte fer front a aquesta problemàtica tot facilitant els processos de consolidació definitiva de les urbanitzacions de baixa densitat o bé, en els casos en que això sigui encara possible, la reversió total o parcial dels terrenys que inicialment s'havia pretès urbanitzar a la condició de sòl rústic. La Llei consta de vint-i-dos articles. Els articles conformen el capítol preliminar, referent a les disposicions generals consistents en l'objecte, l'àmbit i

les finalitats de la Llei, i els cinc capítols que a continuació es relacionen que incorporen les mesures d'ordenació i de gestió urbanística (capítols primer i segon), la definició i la regulació dels Programes d'Adequació (capítol tercer) i, finalment, les mesures financeres consistents en el Fons per a Programes d'Adequació (capítol quart) i les de Finançament de l'execució de la urbanització (capítol cinquè).

Tanquen la Llei dues Disposicions Addicionals la primera de les quals modifica la Llei 4/1980, de l'Institut Català del Sòl i dues Disposicions Finals relatives al desplegament pressupostari i normatiu de les Lleis

CAPÍTOL PRELIMINAR **Disposicions Generals**

Article 1

Objecte

Aquesta llei té per objecte l'establiment de mesures i instruments per facilitar la regularització de l'ordenació urbanística de les àrees residencials de baixa densitat que presenten dèficits de serveis i d'urbanització amb una doble finalitat: bé facilitar l'acabament de les obres d'urbanització i la dotació de serveis corresponents, bé procedir a la reducció de la superfície inicialment prevista o la seva extinció completa, de manera immediata o en un termini determinat.

Article 2

Finalitats

Aquesta llei té les següents finalitats:

1. En les urbanitzacions en què és possible la consolidació, pretén afavorir l'efectiva finalització de les obres d'urbanització i la disposició dels corresponents serveis per millorar la qualitat de vida dels residents i la seva integració en el municipi, així com generar una ordenació urbanística equilibrada i sostenible.
2. En les urbanitzacions que no són susceptibles de consolidació, pretén assolir, mitjançant l'extinció total o parcial de la implantació territorial, l'estalvi en el consum de sòl, la contenció de les despeses municipals, la reducció de les necessitats de mobilitat, la preservació del paisatge, la sostenibilitat ambiental i l'eliminació de l'ús abusiu de l'espai.

Article 3

Àmbit

1. Als efectes d'aquesta llei, són urbanitzacions les àrees residencials de baixa densitat deslligades de la trama urbana i integrades de manera majoritària per edificacions aïllades destinades a habitatges unifamiliars.
2. Les mesures regulades per aquesta llei poden aplicar-se exclusivament a les urbanitzacions així definides que reuneixen de manera concurrent totes les condicions següents:
 - a) S'hi donin situacions de manca total o parcial d'execució de les obres d'urbanització i de dotació de serveis urbanístics previstos per l'article 26

del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

- b) La seva implantació territorial s'hagi produït entre l'aprovació de la Ley del Suelo y ordenación urbana de 12 de maig de 1956 i abans de l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de Protecció de la legalitat urbanística. S'entén produïda la implantació quan s'hagi tramitat totalment o parcial el planejament que l'emparava, o quan, per la via dels fets, s'hagin produït operacions de transformació física del sòl amb finalitats urbanitzadores sense suport del planejament.

CAPÍTOL PRIMER

Mesures d'ordenació urbanística

Article 4

Mesures en relació a la classificació del sòl i a la gestió

1. Als efectes de donar compliment a les finalitats de consolidació, reducció o extinció previstes per l'article 2 es podrà procedir, mitjançant els instruments de planejament urbanístic general, a la modificació de la classificació del sòl en l'àmbit ocupat per les urbanitzacions. A les àrees no ocupades o edificades, se'ls atorgarà, si s'escau, la condició de sòl no urbanitzable. També mantindran aquesta classificació de sòl no urbanitzable els àmbits d'aquelles urbanitzacions que no poden ser objecte de consolidació i que no han estat mai reconegudes pel planejament.
2. Els plans directors urbanístics d'abast supramunicipal previstos en l'article 56 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya poden adoptar disposicions que comportin el manteniment o la modificació, total o parcial, de la classificació del sòl. Aquests plans poden establir també, en el marc d'allò que disposa la legislació vigent, altres determinacions vinculants per als instruments de planejament general o derivat.
3. Així mateix, el planejament urbanístic podrà variar la categorització del sòl mitjançant la programació o delimitació dels corresponents sectors.
4. Els instruments que prevegin la regularització urbanística d'urbanitzacions emplaçades parcialment en sòls que hagin estat classificats amb posterioritat a la seva implantació com a sòls no urbanitzables d'especial protecció o declarats com espais naturals protegits, poden permetre la concentració dels sòls de cessió amb destí a espais lliures i zones verdes en aquests àmbits.

Article 5

Estàndards urbanístics

1. Els instruments de planejament urbanístic que s'elaborin per a la regularització de l'ordenació urbanística d'una urbanització han d'establir les reserves per als sistemes de comunicacions, d'equipaments comunitaris i d'espais lliures d'acord amb el que preveu la legislació urbanística.
2. Quan el sòl estigui classificat com a urbanitzable o com urbà no consolidat, s'haurà de preveure la cessió gratuïta del sòl corresponent a

l'aprofitament urbanístic dels sectors de planejament o dels polígons d'execució en els termes previstos per la legislació vigent. En supòsits excepcionals d'àmbits considerablement edificats l'administració urbanística mitjançant una modificació o revisió del planejament podrà reduir l'obligació. Aquesta cessió del sòl es pot situar en terrenys exteriors al sector o polígon delimitant un sector discontinu.

3. Quan en virtut del procés urbanístic, o per indicació del pla director urbanístic, s'hagi d'adoptar nou planejament o modificació dels instruments urbanístics, el planejament urbanístic pot excloure l'aplicació d'estàndards de reserva per a habitatge protegit o assequible.

Article 6

Serveis urbanístics.

Els instruments de planejament poden precisar les condicions tècnic-urbanístiques dels serveis urbanístics de sanejament i subministrament d'energia elèctrica i de la resta dels serveis urbanístics bàsics atenent a les condicions de les urbanitzacions.

CAPÍTOL SEGON

Mesures per a la gestió urbanística

Article 7

Sistemes d'actuació

1. En el supòsit de les actuacions integrades en els programes d'adequació previstos en el Capítol Tercer d'aquesta Llei que tinguin com a finalitat la regularització i finalització del procés d'urbanització en els seus respectius àmbits d'aplicació, s'adoptarà, amb caràcter general, el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, per a l'execució de les actuacions previstes.
2. En els supòsits en què no es donin les condicions per a la consolidació i s'hagi d'optar per l'extinció total o parcial de la urbanització s'aplicarà en les àrees edificades el procediment d'expropiació.

Article 8

Dret de superfície

1. En el supòsit previst en l'article 7.2 es podran constituir drets de superfície a favor dels titulars d'edificacions una vegada s'hagi procedit a la publicació de l'immoble.
2. Els drets de superfície tindran valor indemnitzatori. La durada dels drets no podrà ser superior al termini previst pel planejament per a l'extinció definitiva de la implantació i, en tot cas, s'extingiran amb el traspàs de l'antic titular i del seu cònjuge i, si s'escau, de les persones que en depenen.

Article 9

Àmbits discontinus

1. Es podran delimitar sectors o polígons discontinus integrats, d'una banda, per àmbits d'urbanitzacions no consolidades i, per altra, per àrees per a les quals el planejament preveu desenvolupaments,

- residencials o no, als efectes de permetre una gestió integrada de les cessions de sòl obligatòries i gratuïtes.
2. En el supòsit que els àmbits d'urbanitzacions no consolidades estiguin classificats, o es classifiquin, com a sòl no urbanitzable caldrà procedir a la valoració pertinent que permeti establir l'equivalència en l'objecte de l'obligació de cessions.
 3. Previ acord entre els municipis afectats, l'àmbit discontinu pot comprendre àrees pertanyents a diversos municipis. També ho poden preveure els Plans directores urbanístics previstos a l'article 4.2.

CAPÍTOL TERCER

Programes d'Adequació

Article 10

Definició

1. El Programa d'Adequació és l'instrument que defineix totes les actuacions que s'han d'endegar i executar per a la regulació de la situació urbanística d'una urbanització, així com a la compleció de les obres i dotació dels serveis corresponents.
2. El Programa d'Adequació és de formulació voluntària per part dels municipis però és requisit necessari per acollir-se a les mesures de finançament previstes als capítols quart i cinquè d'aquesta llei.

Article 11

Contingut

1. El Programa d'Adequació ha de contenir les determinacions necessàries d'ordre jurídic tècnic i econòmic-financer per tal de completar el desenvolupament urbanístic de la urbanització, d'acord amb el planejament vigent o amb el que es consideri convenient de redactar i aprovar.
2. En el supòsit que es tracti d'urbanitzacions que no disposin de planejament definitivament aprovat o adaptat a l'ordenament urbanístic vigent, el Programa ha de preveure l'elaboració i aprovació del corresponent instrument urbanístic.
3. El Programa ha de contenir un pla d'actuació, amb la previsió, si és el cas, de fases, amb l'estimació dels costos i la seva repercussió en quotes d'urbanització.
4. També caldrà procedir d'aquesta manera quan per a la plena operativitat de les previsions dels Plans directores urbanístics previstos a l'article 4 sigui imprescindible alterar determinacions urbanístiques vigents.
5. Així mateix, en aquells casos en què les situacions registrals de les parcel·les integrades en la urbanització requereixin de regularització, el Programa preveurà les mesures adequades per tal d'impulsar-la.

Article 12

Oficines tècniques de suport

1. Per a l'elaboració i execució del Programa d'Adequació, i amb la missió de culminar l'execució del procés de consolidació i equipament de la urbanització o urbanitzacions radicades en el seu terme municipal,

- l'Ajuntament ha de constituir una Oficina Tècnica de suport i disposar del personal especialitzat necessari per aquestes funcions concretes.
2. Aquestes unitats dependran funcionalment dels corresponents Ajuntaments que són les entitats responsables de l'execució de la urbanització.
 3. Correspon a l'Oficina Tècnica de suport elaborar tots els documents que es requereixin per a l'elaboració i implementació del Programa d'Adequació, amb la recollida de la corresponent informació, en relació amb el planejament, els projectes necessaris per a la seva execució, el pla d'actuació i la proposta de repercussió en quotes d'urbanització.

Article 13

Procediment

1. Els Programes d'Adequació s'han d'aprovar pel ple de l'Ajuntament corresponent, prèvia audiència dels interessats.
2. En el supòsit que contemplin la variació del sistema d'actuació o de la delimitació poligonal determinat anteriorment, la corresponent proposta s'ha de sotmetre a més a informació pública.
3. La tramitació dels plans urbanístics i de les seves modificacions es regeix per la legislació i la normativa urbanística vigent.
4. Als exclusius efectes de la posterior signatura del conveni previst a l'article 19, els Programes d'Adequació són comunicats a la persona titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, que pot expressar la seva disconformitat total o parcial.

CAPÍTOL QUART

Fons per a Programes d'Adequació

Article 14

Fons per a programes d'Adequació

1. Es crea el fons per a fomentar la formulació i execució de Programes d'Adequació de les urbanitzacions que es trobin en les circumstàncies descrites en l'article 3 d'aquesta llei.
2. La dotació econòmica del Fons s'estableix anualment en el pressupost de la Generalitat, i s'adscriu al Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Article 15

Destinatari

1. En el marc de les convocatòries previstes en l'article 18, poden sol·licitar finançament del Fons els Ajuntaments de municipis en el terme dels quals es trobin radicades les urbanitzacions,
2. En la sol·licitud s'inclourà una Memòria sobre el compliment dels requisits de l'article 3 i dels criteris de prioritat de l'article 16, així com l'import demanat i la seva justificació.

Article 16

Criteris de prioritat

Entre les urbanitzacions que compleixin els requisits que disposa l'article 3, en l'adjudicació es tindran en compte els criteris de prioritat següents:

- a) Nombre d'urbanitzacions radicades el municipi.
- b) Superfície del municipi ocupada per urbanitzacions
- c) L'existència d'un procés avançat d'ocupació de les edificacions com a residència permanent amb anterioritat a la data d'aprovació del projecte de Llei pel Govern.
- d) Dèficits en l'accés als serveis bàsics
- e) Proposta de mesures per a la classificació com a sòl no urbanitzable dels terrenys no ocupats o edificats.

Article 17

Abast de finançament

1. El finançament del Fons pot abastar la totalitat o part de l'import de les actuacions de l'Ajuntament per a l'elaboració i implementació del Projecte d'Adequació, d'acord amb els criteris que es determinin en cada convocatòria.
2. La contribució del Fons es pot canalitzar mitjançant aportacions de caràcter econòmic o mitjançant la realització per l'Administració de la Generalitat, o les seves entitats vinculades, d'actuacions materials o de prestació de serveis previstos en la proposta.
3. El finançament pot comprendre les activitats següents:
 - Creació d'oficines tècniques de suport.
 - Desenvolupament de processos de participació ciutadana i assessorament als veïns i propietaris.
 - Elaboració dels Programes d'Adequació previstos en el Capítol 3 d'aquesta Llei i dels plans urbanístics, els projectes d'actuació i els processos de concertació que s'hi incloguin.
 - Despeses de gestió administrativa de l'execució de l'actuació, quan no corresponguin als costos de la urbanització que s'han de repercutir.
 - Despeses de realització d'obres que siguin de competència municipal previstes en els programes d'adequació, així com també l'adquisició de sòl públic que resulti de l'aplicació d'aquests programes.
4. La percepció de les aportacions del Fons és compatible amb la percepció d'aportacions procedents d'altres fonts públiques o privades, sempre que el finançament percebut no superi el cost total.

Article 18

Procediment

1. L'adjudicació dels fons als ajuntaments serà objecte d'una convocatòria pública per part del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
2. Com a mínim es farà una convocatòria cada any.
3. L'adjudicació dels ajuts l'efectuarà la persona titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, prèvia proposta presentada per una comissió integrada per membres de l'Administració autonòmica, que en seran majoria, i representants de les entitats representatives del municipi. En el supòsit d'introduir variacions en la resolució s'ha de motivar expressament.

4. Les normes de desplegament d'aquesta llei completaran la regulació del procediment i de la comissió esmentada i del seu funcionament.
5. L'Administració de la Generalitat pot aportar assistència tècnica, si així es requereix, per a l'elaboració de la memòria que ha d'acompanyar la sol·licitud.

CAPÍTOL CINQUÈ

Finançament de l'execució de la urbanització

Article 19

Convenis

1. Per a facilitar la celeritat en l'execució de les obres d'urbanització i la implantació de serveis s'establiran convenis entre l'Ajuntament que hagi formulat un Programa d'Adequació, l'Institut Català del Sòl i el corresponent servei de recaptació de l'ens local a fi que l'Institut pugui avançar, en tot o en part, a l'Ajuntament els fons necessaris per a l'execució urbanística prevista. En el marc de les previsions d'aquesta llei el conveni concretarà les obligacions de les parts.
2. El reintegrament de la bestreta es realitzarà mitjançant el lliurament directe a l'Institut de la recaptació de les quotes d'urbanització pel corresponent servei de recaptació.
3. Abans de subscriure's, el conveni s'ha de sotmetre a la conformitat de la persona titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Article 20

Autorització

1. S'autoritza a l'Institut Català del Sòl per lliurar, com a bestreta, als Ajuntaments els fons previstos en els Convenis esmentats a l'article 19 per a la execució dels Programes d'Adequació.
2. Anualment, en el pressupost de l'Institut Català del Sòl es reservarà la quantia per al finançament de les bestretes als Ajuntaments.
3. Els reintegraments de les bestretes s'incorporaran al compte de l'Institut Català del Sòl.

Article 21

Participació dels interessats

A fi de facilitar el compliment de l'obligació de satisfer les quotes d'urbanització per part dels titulars de drets en les actuacions contemplades en un Programa d'Adequació es podran formular acords amb institucions financeres per tal que, àdhuc mitjançant la constitució de càrregues reals sobre les finques d'aquells, els facilitin els corresponents recursos.

Article 22

Seguiment

Per a cada Programa d'Adequació l'ajuntament constituirà una comissió de seguiment per tal de verificar el compliment del Programa d'Adequació amb la participació dels veïns concernits.

Disposició Addicional primera

S'afegeix a l'apartat 1 de l'article 3 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre el paràgraf següent: "n) adoptar mesures de suport, tant tècnic com econòmic-financer, per incentivar la finalització de processos d'urbanització". La lletra n) passa a lletra o).

Disposició Addicional Segona

Els Ajuntaments que hagin iniciat actuacions ajustades a les previsions i objectius d'aquesta Llei amb ajuts de la Generalitat podran optar als beneficis previstos en els capítols 4 i 5 d'aquesta Llei

Disposicions finals

Primera Desplegament pressupostari

1. Aquesta Llei té un desplegament pressupostari plurianual. Les previsions de les convocatòries d'ajuts tenen una vigència inicial de quatre anys. Al final d'aquest període s'ha de fer una avaluació dels objectius assolits i de les necessitats de continuïtat, sens perjudici de les actuacions en curs.
2. S'autoritza al govern per a realitzar una primera convocatòria de caràcter anual. Per a la selecció de les sol·licituds serà preferent l'interès experimental de la iniciativa.

Segona Desplegament i aplicació

1. S'autoritza el Govern per a dictar les normes necessàries per al desplegament d'aquesta Llei. Així mateix, s'autoritza al Conseller o Consellera de Política Territorial i Obres Públiques per a fer convocatòries i dictar altres mesures d'aplicació d'aquesta Llei.
2. El Govern i el Conseller o Consellera de PTOP han d'adoptar les disposicions necessàries per a desplegar i aplicar aquesta Llei en el termini màxim de sis mesos des de la seva entrada en vigor.