

Raquel Garrido Romero, major d'edat, proveïda amb el número de DNI 46752438Q, actuant en la seva qualitat d'assessora jurídica de Presidència de la Cambra de Parcel·listes - Associació, domiciliada als efectes de la present al carrer Escipió núm. 20 bis de Barcelona (08023), davant de Vostè compareix i

EXPOSA

Que el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya va publicar, el passat 30 de juliol de 2007, l'edicte pel qual es sotmet a informació pública, fins al proper 20 de setembre, l'Avantprojecte de Llei per a la millora de les urbanitzacions de baixa densitat, amb la finalitat de donar participació a la ciutadania, als agents econòmics i socials i a les administracions públiques en el procés d'elaboració d'aquest projecte normatiu.

Que havent estat notificats, el passat 8 d'agost de 2007, pel departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya i convidats a participar en el procés d'informació pública, de conformitat amb l'art. 64 de la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, mitjançant aquest escrit presentem les següents

AL·LEGACIONS

- I. L'exposició de motius del present Avantprojecte preveu com a regla general "la reversió total o parcial dels terrenys" sempre que això sigui possible; no obstant, tenint en compte la finalitat i objecte d'aquesta llei, s'hauria de remarcar tot el contrari; és a dir, que la reversió i extinció de les urbanitzacions es farà de manera molt excepcional i per raons molt fonamentades, ja que aquesta comportaria conseqüències molt negatives tant per a les administracions com per a les entitats urbanístiques col·laboradores i els propis parcel·listes.

- II. L'art. 1 de l'Avantprojecte de Llei per a la millora de les urbanitzacions de baixa densitat en relació a l'art. 2 disposa que la finalitat de la mateixa és *facilitar l'acabament de les obres d'urbanització i la dotació de serveis corresponents o procedir a la reducció de la superfície inicialment prevista o la seva extinció completa, de manera immediata o en un termini determinat, atenent a la possible consolidació o no de les urbanitzacions.*

La reducció plantejada, segons els termes que posteriorment es concreten a les mesures per a la gestió urbanística, és una limitació al dret de propietat que els parcel·listes han consolidat amb el decurs del temps i que va en contra de la pròpia regulació urbanística que atorga un dret de real·lotjament a totes les persones ocupants d'un immoble a expropiar amb edificacions existents, d'acord amb el que disposa l'art. 103.7 TRLUC: *Les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de real·lotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.*

Per tal d'evitar situacions d'inseguretat jurídica s'hauria de definir que s'entén per urbanització susceptible o no de consolidació, ens el contrari els parcel·listes es veurien sotmesos a la arbitrarietat de les administracions.

El sòl no susceptible de consolidació s'hauria d'assimilar al sòl no urbanitzable de conformitat amb la legislació urbanística, harmonitzada a la nova llei del sòl estatal. Hauran de ser declarades aptes per a la seva consolidació totes aquelles urbanitzacions implantades en un sòl sense cap valor natural, paisatgístic, forestal o quan existeixin les necessitats reals de creixement atesa la demanda de sòl municipal, de conformitat amb el criteri de la nova Ley del Suelo de 2007 en consonància amb el TRLUC; respectant la consolidació dels drets adquirits amb el decurs del temps, per tots aquells propietaris que van

adquirir una parcel·la en una urbanització apta per a la seva edificació i que havia de disposar dels serveis bàsics des de fa més de quaranta anys.

- III. L'article 3 preveu una definició d'urbanitzacions en les que es descriuen com "àrees residencials de baixa densitat deslligades de la trama urbana". Tenint en compte que els nuclis urbans s'han expandit molt en els últims anys, moltes d'aquestes urbanitzacions ja no estan "deslligades" del mateix. Així doncs, proposem que a la definició d'urbanització s'afegeixi "originàriament" deslligades de la trama urbana.
- IV. L'art.3.2.a) estableix les condicions que han de tenir les urbanitzacions perquè se'ls pugui aplicar aquesta futura llei:

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

De la forma en que està redactat el present article només restarien subjectes a l'aplicació de la llei aquelles urbanitzacions que els hi manquin les dues premisses, és a dir, l'execució d'obres i la dotació de serveis urbanístics. Per evitar-ho la redacció hauria de ser: *A) S'hi donin situacions de manca total o parcial d'execució de les obres d'urbanització i/o de dotació de serveis urbanístics previstos per l'art 26 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret 1/2005, de 26 juliol.*

Tanmateix, l'article que estableix els serveis bàsics urbanístics al TRLUC és el 27 i no el 26, com contempla l'avantprojecte. Però per evitar que amb un canvi de normativa aquesta referència deixi de tenir sentit seria millor que l'Avantprojecte parlés de la dotació dels serveis bàsics requerits per la normativa urbanística vigent en el moment d'aplicació de la llei.

- V. L'art. 4.1 de l'Avantprojecte estableix que aquelles àrees no ocupades o no edificades juntament amb les urbanitzacions que no poden ser objecte de consolidació i que no han estat mai reconegudes pel planejament seran classificades com a sòl no urbanitzable.

En el nostre ordenament jurídic existeix un caràcter reglat del sòl no urbanitzable a l'art. 32 TRLUC, per tant, totes aquelles parcel·lacions que responen a aquestes característiques és coherent que restin en sòl no urbanitzable i que les seves edificacions restin de conformitat amb la Disposició transitòria sisena i setena del mateix cos legal, ens el contrari, estaríem davant d'una regulació que genera inseguretats jurídiques als parcel·listes atès que no es matisa en cap moment que s'entén per consolidació.

S'hi s'aprova la redacció de l'avantprojecte d'aquesta manera estaríem davant d'un nou supòsit de sòl no urbanitzable contrari a tota la normativa vigent en matèria urbanística.

Tanmateix, quan es diu que restaran com a sòl no urbanitzable les urbanitzacions no susceptibles de consolidació i que mai han estat reconegudes pel planejament es trenca amb l'esperit de l'art. 3.b in fine de l'Avantprojecte que entén com a urbanització implantada aquella que per la via de fet ha transformat el sòl amb finalitats urbanitzadores i amb independència del seu emparament en el planejament urbanístic.

En aquest article s'hauria de contemplar la possibilitat que totes aquelles urbanitzacions que tenen executats tots els serveis bàsics de l'art. 27 TRLUC es classifiquin directament com a sòl urbà consolidat, de conformitat amb la legislació vigent.

VI. L'art. 5.2 de l'Avantprojecte de Llei per a la millora de les urbanitzacions de baixa densitat disposa:

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.

Atenent a l'àmbit d'actuació d'aquesta llei que radica en urbanitzacions implantades entre els anys 60 i 70, en que mancava una legislació urbanística que recollís amb exactitud les obligacions dels promotors immobiliaris, ens trobem amb propietaris que van comprar les seves parcel·les i que no tenen els serveis bàsics en condicions òptimes; atès que el promotor real de la urbanització va marxar i no va complir amb les seves obligacions, perquè entrava en suspensió de pagaments o fallida.

Una conseqüència més de la deixatès dels promotors inicials de la urbanització és que en moltes ocasions no van complir amb el deure de cessió a estàndards urbanístics que marcava el planejament.

La limitació de l'aprofitament urbanístic s'introdueix a la primera reforma de la Llei del sòl de 1956, a l'any 1975, que imposa el deure de cessió del 10% de l'aprofitament mig en sòl urbanitzable. Posteriorment la legislació ha traslladat aquest deure al sòl urbà no consolidat.

Hem de tenir en consideració que moltes de les urbanitzacions, que encara pateixen defectes estructurals, estan dintre d'aquestes classificacions de sòl i que en el seu dia el promotor va vendre totes les parcel·les sense ni tant sols respectar els metres quadrats a cedir a zones verdes.

Per aquest motiu ens podem trobar que totes les parcel·les de la urbanització tenen propietari i que arribat el moment de la reparcel·lació s'hauran d'expropiar terrenys a destinar a aprofitament mig o bé compensar econòmicament la manca d'aprofitament mig que no es pugui cedir efectivament amb sòl.

Això comporta que tots els propietaris inclosos en una comunitat reparcel·latòria hauran de fer front al pagament de les indemnitzacions pertinents i poden arribar a veure com se'ls expropia total o parcialment per acomplir amb aquesta cessió; tot encarint el preu final del procés urbanístic i fent inviable econòmicament el desenvolupament del sector.

L'àmbit d'aplicació de la llei seria en molts casos de conformitat amb el seu art. 3.2.b) en urbanitzacions implantades amb anterioritat a l'any 75 i, per aquest motiu, demanem que en aquestes s'autoritzi a l'administració no només a la possible reducció de l'aprofitament mig, en casos excepcionals en àmbits considerablement edificats, sinó a la seva supressió en aquelles urbanitzacions que acreditin la seva implantació amb anterioritat al 1975.

Per tant considerem que en relació a la cessió a aprofitament mig la nova Llei de millora d'urbanitzacions hauria d'atendre a les característiques de cadascuna d'aquestes urbanitzacions i suprimir-la en sectors implantats amb anterioritat al 1975, tot respectant el planejament i la normativa urbanística vigent en el moment de la seva implantació de dret o de facto; per tal d'evitar la inseguretats jurídica en la que es veurien immersos.

En relació a la cessió obligatòria a sistemes i dotacions ens remetem a l'Informe presentat com a document número 1, que defensa la posició d'adequar les reserves a sistemes a tot aquell sòl que no ha estat objecte de transmissió pel promotor a tercers de bona fe, que en cap moment han de

suportar el deure a les cessions, atès que van comprar com si fos un terreny urbanitzat.

És a dir, en el supòsit de no acceptar la proposta de suprimir l'obligació del 10% d'aprofitament mig, aquest percentatge hauria de ser susceptible de modulació, en funció del terreny que resti encara en mans del promotor, i en cap supòsit demanar l'equivalent en terrenys fora de la unitat d'actuació o el seu valor econòmic.

VII. L'art. 5.3 disposa que:

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.

Amb les mateixes pretensions que en l'al·legació primera, és a partir de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme que es preveu al seu art. 57.3 que *els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar, com a mínim, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 20% del sostre que, per a l'ús residencial de nova implantació, es qualifiqui tant al sòl urbà com al sòl urbanitzable.*

Aquesta reserva va ser traslladada a la Llei 10/2004 i posteriorment al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Això comporta que pot donar-se el cas que urbanitzacions implantades en sòl urbanitzable al requerir modificacions de planejament per dur a terme el seu desenvolupament urbanístic se'ls hi demani aquesta reserva del 20%, sens perjudici de l'aplicació de la disposició transitòria segona del TRLUC.

En relació a aquest article destacar novament que hauria de suprimir-se la necessitat de reservar sòl a habitatge protegit o assequible en totes les urbanitzacions implantades entre el 1956 i 1981 atès que no existia aquesta obligació de reserva de sòl i els promotors van vendre la totalitat del sòl de la urbanització; tot entenent que si no és així els costos d'adquisició del sòl a cedir a aquests efectes serien molt elevats i faria inviable l'operació.

Tanmateix, la redacció correcta seria: *“el planejament urbanístic pot excloure l'aplicació d'estàndards de reserva per a habitatge protegit i/o assequible”* per no donar lloc a que només es doni l'exclusió d'un supòsit i no dels dos.

- VIII.** En relació a l'art. 6 de l'Avantprojecte s'hauria d'incloure que en defecte dels serveis urbanístics executats s'ha de donar cert marge de maniobra als instruments de gestió per precisar les condicions tècniques dels serveis urbanístics atenent a la tipologia de la urbanització.

Caldria incorporar al redactat de la futura llei un article que prevegi la flexibilitat en totes aquelles condicions tècniques a exigir en la realització de les obres d'urbanització. És a dir, s'ha de respectar l'obra executada en el seu dia i millorar només allò que es troba en condicions deficientes.

- IX.** L'art. 7.1 disposa que:

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.

La jurisprudència del Tribunal Suprem declara reiteradament que en la normativa urbanística té caràcter preferent el sistema de compensació, que té la finalitat de la gestió i execució de la urbanització del polígon o unitat d'actuació pels mateixos propietaris del sòl que compren l'àmbit d'actuació, amb el corresponent repartiment de beneficis i càrregues.

D'aquesta manera es donava prioritat a la iniciativa privada a l'art. 4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, segons el qual *els propietaris hauran de contribuir, en els termes establerts en les lleis, a l'acció urbanística dels ens públics, als que correspondrà, en tot cas, la direcció del procés, sens perjudici de respectar la iniciativa d'aquests*. L'Exposició de Motius de la nova Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo amb un esperit continuista disposa que la urbanització és un servei públic, la gestió de la qual es pot reservar a l'Administració o encomenar-se a privats. Tanmateix, serà el legislador urbanístic qui haurà d'optar per reservar a la propietat privada la iniciativa del desenvolupament urbanístic.

L'art. 8.7 DL 1/2005 en consonància amb la Llei del sòl disposa que en matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics *han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible* i substituir-la en els casos d'*insuficiència o d'incompliment*, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

Per tot l'exposat, considerem que la iniciativa privada ha de tenir cabuda en el redactat de la nova llei i donar la possibilitat, en un termini de tres anys, de ser part activa en la seva regularització a totes les entitats col·laboradores i associacions de propietaris amb personalitat jurídica pròpia des de l'entrada en vigor de la llei.

- X.** L'art. 7.2 en relació amb l'art. 8 de l'avantprojecte disposa que en supòsits en que 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 a les àrees edificades el

procediment d'expropiació tot constituint drets de superfície a favor dels titulars d'edificacions, que tindran valor indemnitzatori.

L'art. 47 TRLUC estableix el règim d'ús del sòl no urbanitzable:

...3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han de haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat de hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, de educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

La Disposició transitòria Sisena del Decret 305/2006 estableix el règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable que no s'ajustin a la Llei d'urbanisme:

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 d'aquest Reglament.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 d'aquest Reglament.

2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.

3. Si el planejament urbanístic general ho preveu expressament, i en tant l'esmentat planejament no s'adapti a la Llei d'urbanisme, es pot autoritzar l'ampliació dels habitatges als què fa referència l'apartat 1.b) d'aquesta disposició mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament.

La Disposició transitòria Setena del Decret 305/2006 estableix el règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable que no s'ajustin a la Llei d'urbanisme:

Règim aplicable a altres construccions preexistents en sòl no urbanitzable no admeses per la Llei d'urbanisme

1. Les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos per la Llei d'urbanisme:

a) Si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 d'aquest Reglament.

b) Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 d'aquest Reglament.

2. Si el planejament urbanístic general ho preveu expressament, i en tant l'esmentat planejament no s'adapti a la Llei d'urbanisme, es pot autoritzar l'ampliació de les edificacions a què fa referència l'apartat 1.b) d'aquesta disposició mitjançant el procediment regulat en l'article 58 d'aquest Reglament.

3. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 58 d'aquest Reglament.

La nova regulació urbanística permet als propietaris de sòl no urbanitzable el seu ús, gaudi i disposició de les seves propietats, d'acord amb la naturalesa

rústica dels terrenys, dins els límits establerts per la Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable en l'exercici de les facultats de disposició d' aquesta classe de sòl.

Per tant, en atenció a la normativa urbanística actual que admet construccions en sòl rústic per raons socials (sense entrar a valorar la seva oportunitat i legalitat), a la consolidació de drets adquirits amb el pas del temps i a la limitació injustificada del dret a la propietat que suposa l'art. 8 de l'Avantprojecte hem de concloure que el règim establert en l'Avantprojecte, que neix amb la finalitat de beneficiar al parcel·lista no tant sols el perjudica sinó que transgredeix l'esperit de la normativa urbanística actual, que resol de manera menys desfavorable pels interessos dels parcel·listes les situacions d'edificacions en sòl no urbanitzable.

Tanmateix, es podrien donar situacions inconnexes perquè els titulars de les edificacions tindrien un dret de superfície en una urbanització desclassificada, on tenen fixada la seva residència habitual i no podran disposar dels serveis mínims. En aplicació del que disposa l'art. 48 TRLUC s'haurien de poder garantir mínimament l'establiment de determinats serveis per garantir la salubritat i higiene de les persones.

Es podria aprofitar la redacció dels programes d'adequació per determinar amb exactitud el règim al qual es sotmeten les vivendes implantades en aquests tipus de sòl i per garantir uns serveis mínims que atorguin una vivenda digna a tots els propietaris de les urbanitzacions, tot i que no tinguin les mateixes qualitats i acabats idònies per a qualsevol urbanització i se les adequi al sòl no urbanitzable en el que es trobarien implantades.

L'art 103.7 i 114 de la Llei d'urbanisme preveu que els ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el **dret de real·lotjament o de retorn**, en els termes establerts

per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.

Les despeses generades per a fer efectiu del dret al real·lotjament dels ocupants i dels elements accessoris que els afectin s'inclouen en les despeses d'urbanització que van a càrrec dels propietaris. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor dels ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i no resultin adjudicataris d'aprofitament urbanístic d'ús residencial superior a les superfícies màximes establertes per la dita legislació.

Per tot el que s'ha exposat, optar per l'expropiació atorgant un dret de superfície a aquells propietaris que tinguin una parcel·la edificada en sòl no subjecte de consolidació suposa la privació d'un dret de real·lotjament que garanteix la normativa actual.

La redacció de l'art. 8 de l'Avantprojecte no té una redacció aclaridora del sistema de compensació econòmic als propietaris que s'hagin d'expropiar per raó de l'extinció total o parcial de la urbanització, perquè no es possible la consolidació de la mateixa, i no fixa els criteris sota els quals determinar si una urbanització pot o no ser objecte de consolidació, el que potenciarà l'arbitrarietat de l'administració en aquesta matèria.

Entenem que el preu just es valorarà de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i de valoracions i que un cop feta la valoració del sòl i de la construcció (atenent a la nova classificació establerta per la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo com a sòl rural) se li haurà de detreure el valor donat al dret de superfície. La llei hauria de concretar aquest aspecte.

XI. El Capítol tercer encetat per l'art. 10.1 crea una nova figura al nostre ordenament jurídic: els programes d'adequació. Neixen com a instrument vàlid que ha de definir totes les actuacions necessàries per endegar i executar la regulació de la situació urbanística d'una urbanització i per a la compleció de les obres i dotacions dels serveis corresponents.

De conformitat amb l'art. 10.2 de l'Avantprojecte aquest instrument 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*.

S'ha de definir amb exactitud el contingut dels mateixos per no dilatar el procediment més del necessari i per evitar la disfuncionalitat en l'aplicació de la llei i l'operativitat de la realització de les mancances existents en la urbanització.

Els programes d'adequació, no poden tenir grau de detall excessiu, perquè podria comportar una demora en el temps innecessària del desenvolupament urbanístic.

Seria més eficaç requerir una auditoria urbanística, que verifiqui si els actes, les operacions i els procediments de gestió s'han desenvolupat de conformitat amb les normes, les disposicions i les directrius que són d'aplicació. D'aquesta manera coneixeríem amb exactitud quina és la situació en que es troba la urbanització i quines són les mancances a nivell de planejament o de gestió, per tal de dur a terme les obres d'urbanització amb la màxima rapidesa possible. Tanmateix s'haurien d'establir terminis i penalitzacions en el supòsit de no complir amb els mateixos.

S'adjunta com a document annexa número 2 una fitxa orientativa del contingut de l'auditoria, que podria conservar el nom de programa d'adequació urbanística, atès que tindrien una finalitat comuna que és la de fer una diagnosi

de la urbanització i poder sol·licitar els ajuts pertinents per dur a terme el desenvolupament de les urbanitzacions.

Per tal que els programes d'adequació no restin com a documents d'intencions que es guarden en un calaix la llei hauria d'establir un termini màxim per a la seva redacció.

Molts ajuntaments al·leguen que pateixen la manca de personal tècnic i administratiu necessari per dur a terme el desenvolupament per cooperació de les urbanitzacions implantades al seu municipi. Tanmateix, no són partidaris de recepcionar les urbanitzacions per la manca de recursos econòmics per poder fer front al manteniment de les urbanitzacions i per la dificultat que suposa reurbanitzar sectors de primera residència.

Tenint en compte que s'estableix la cofinanciació en espècies a través d'entitats vinculades seria aquest el moment oportú per manifestar que haurien de ser entitats amb coneixement real i acreditació constatada que coneguin la problemàtica de les urbanitzacions i la seves necessitats per tal d'arribar al desenvolupament efectiu de les mateixes.

Tot això ha fet que l'administració local hagi demorat assumir la seva part de responsabilitat, en un procés de desenvolupament urbanístic que, com a servei públic, podria haver-se prestat als propietaris de les urbanitzacions que paguen rigorosament els seus impostos des de la seva implantació.

Deixar en mans de la voluntat política la redacció dels programes d'adequació podria donar lloc a la inaplicabilitat de la llei o a una incidència menor del que és desitjable. Per aquest motiu s'hauria de donar un termini prudent, en funció del nombre d'urbanitzacions que tinguin els municipis, per a que els ajuntaments assumeixin les seves responsabilitats socials front els propietaris de les urbanitzacions que pateixen dèficits infraestructurals. En el contrari s'hauria d'establir la possibilitat de subrogació forçosa un cop exhaurit el termini per part de la Generalitat.

Tanmateix, la redacció final de la nova llei d'urbanitzacions hauria de definir les sancions a imposar a aquells ajuntaments que incompleixin els terminis previstos per a la redacció del programa d'adequació, entenent que això causaria un greuge a tots els propietaris de les urbanitzacions que s'afronten dia a dia a greus dèficits socials i urbanístics des de fa més de 30 anys.

Igualment si s'opta per continuar amb la configuració inicial dels Programes d'adequació, segons l'Avantprojecte, s'hauria de determinar amb major exactitud el seu contingut i si es pot considerar que dintre de les determinacions necessàries d'ordre jurídic, tècnic i econòmic-financer, per tal de completar el desenvolupament urbanístic de la urbanització, es troba la redacció dels instruments de gestió (projecte de reparcel·lació i projecte d'obres).

Finalment caldria obrir la porta als propietaris per instar a l'administració a la redacció dels programes i al seu desenvolupament i que aquesta es vegi obligada a la redacció dels instruments necessaris per dur a terme el desenvolupament efectiu de la urbanització.

- XII.** L'art. 13 de l'Avantprojecte fa competent al Ple de l'Ajuntament per a l'aprovació dels programes d'adequació. Aquesta competència hauria de poder delegar-se a la Comissió de Govern, per agilitzar els tràmits.

Igualment en els supòsits de modificació del sistema d'actuació o delimitació poligonal (art. 13.2 de l'Avantprojecte) s'hauria de seguir el procediment que determina l'art. 113 TRLUC, és a dir, per la normativa urbanística vigent, per tal de no generar indefensió.

XIII. L'art. 12 de l'Avantprojecte preveu la creació facultativa d'oficines tècniques de suport, dependents de l'administració local, amb la finalitat d'elaborar i executar el programa d'adequació.

De conformitat amb l'exposat a l'al·legació novena el programa d'adequació hauria preveure una mena auditoria de la urbanització que podria ser redactada pels tècnics municipals o tècnics externs contractats per l'administració.

Els criteris que del concurs públic d'adjudicació per a la redacció dels programes d'adequació haurien de valorar l'experiència demostrada en el món de les urbanització, com per exemple la Cambra de Parcel·listes-Associació, entitat sense ànim de lucre, que desenvolupa una tasca urbanística social en urbanitzacions de tot Catalunya des de fa més de 25 anys.

Aquest fet abaratiria costos innecessaris perquè no caldria crear una Oficina tècnica de suport que comportaria unes despeses en infraestructures i en personal qualificat elevadíssimes. Tanmateix la dotació econòmica prevista per a la seva creació podria destinar-se a subvencionar la redacció del planejament derivat i els instruments de gestió i/o el manteniment de les urbanitzacions un cop recepcionades per l'administració local.

XIV. De conformitat amb la regulació dels programes d'adequació i les oficines tècniques de suport, l'art. 14 de l'Avantprojecte crea un fons per fomentar la seva formulació i execució, al Capítol quart, que té com a únic beneficiari a l'administració local.

S'estableix, per tant, com a únic possible redactor i beneficiari de les mesures de finançament per a programes d'adequació a l'administració local, sense respectar el principi de la iniciativa privada consagrat pel nostre ordenament jurídic, de conformitat amb el que s'ha exposat a l'al·legació Tercera.

Per potenciar l'aplicabilitat de la llei, a part del sol·licitat a l'al·legació quarta, s'hauria de facultar a les entitats col·laboradores, amb personalitat jurídica pròpia¹, i a associacions de propietaris² a poder formular els programes d'adequació i poder optar a les mateixes mesures de finançament, que es restringeixen només als ajuntaments en l'Avantprojecte.

Igualment, com a garantia que es redactaran correctament els programes d'adequació es pot establir l'obligació que la iniciativa privada hagi de sol·licitar obligatòriament els ajuts dels fons per al finançament dels programes d'adequació mitjançant la realització dels mateixos per la Generalitat o entitats vinculades, però donant un paper participatiu a les entitats privades durant la seva redacció. És a dir, que s'estableixi un comitè de redacció entre propietaris i redactors per tal d'incorporar els seus suggeriments sempre que tècnica i jurídicament siguin viables.

Amb aquesta fórmula els ajuntaments simplement s'haurien de limitar a la seva tramitació de conformitat amb l'art. 13 de l'Avantprojecte, sense necessitat de crear una oficina tècnica amb tots els problemes que pot comportar a nivell d'infraestructures i econòmics, atès que els ajuts poden no abastar la totalitat de l'import demanat a l'efecte. Tanmateix, l'execució del mateix seria en tot moment tutelada per l'administració local de conformitat amb la legislació urbanística vigent, sense que en cap moment es doni l'arbitri dels propietaris en la urbanització.

XV. L'art. 14 diu literalment: *1. Es crea un fons per a fomentar la formulació i execució de Programes d'Adequació de les urbanitzacions (...).* L'art. 17 fa un recull d'aquelles activitats que poden estar subvencionades i en cap moment es parla dels instruments de gestió urbanística.

¹ Adquirida abans de l'entrada en vigor o en fase de tramitació.

² Aquelles que de facto exerceixen les mateixes funcions que les entitats col·laboradores.

Entenem que quan es parla a l'art. 14 de la creació d'un fons destinat a l'execució dels programes d'adequació es recullen les despeses generades de la redacció dels instruments de gestió necessaris per a l'execució i complementació de les obres urbanitzadores. Tanmateix, per tal d'evitar confusions l'articulat de l'Avantprojecte hauria de contemplar aquests supòsits com a aptes per subvencionar.

- XVI.** L'art. 15 de l'Avantprojecte en consonància amb el seu articulat disposa com a únic destinatari del fons per a l'adequació als Ajuntaments. De conformitat amb les al·legacions del present escrit haurien de ser beneficiaris les entitats urbanístiques col·laboradores i associacions de propietaris referides en l'al·legació onzena, per tal de respectar la iniciativa privada i no deixar-la en una situació d'inferioritat.

Per agilitzar els tràmits a la Generalitat la sol·licitud hauria de ser davant de l'administració local que remetria a l'òrgan competent la petició i el beneficiari seria sempre l'entitat urbanística o associació.

- XVII.** En relació al procediment d'adjudicació fixat per l'art. 18 de l'Avantprojecte hem de presentar la nostra disconformitat, atès que s'estableixen uns criteris de prioritat (art. 16) sense quantificar-los ni ordenar-los jeràrquicament. Això pot donar situacions d'indefensió als administrats, perquè l'adjudicació directa que es proposa per la futura llei comportarà l'adopció d'un acte administratiu discrecional quan s'estigui front urbanitzacions en igualtat de condicions o emmarcades dintre dels criteris fixat a l'avantprojecte.

Per evitar generar situacions d'indefensió la convocatòria hauria de recollir tots els criteris de prioritat amb una puntuació assignada i que l'adjudicació fos en base a aquesta; aquests criteris haurien d'atendre a paràmetres com el nombre d'afectats, el nombre de primeres residències, la densitat de la urbanització i la capacitat econòmica dels propietaris de les parcel·les entre d'altres.

Ens el contrari si es desestimés aquesta al·legació dintre de la comissió que formaran membres de l'administració autonòmica i representants de municipis (art. 18.3 de l'Avantprojecte) s'haurien de tenir en consideració entitats com la Cambra de Parcel·listes, que porta 25 anys lluitant pels drets dels parcel·listes i que han fet d'aquesta problemàtica la seva especialització.

XVIII. En referència al fons per a programes d'adequació i el finançament de l'execució de la urbanització cal manifestar la necessitat que es destinin també a suportar les quotes d'urbanització de tots els propietaris integrats dins d'una comunitat reparcel·latòria.

El fons per a programes d'adequació és única i exclusivament destinat a aquest concepte i el finançament per executar obres d'urbanització constitueix una bestreta que la Generalitat fa als ajuntaments a través de l'Incasol, per agilitzar el procés d'execució i que no resti paralitzat per manca de pagament dels propietaris.

Per tant, considerem que els recursos econòmics disposats són insuficients i allunyats de les peticions de tots els parcel·listes de Catalunya que reivindiquen subvencions econòmiques per pagar les quotes urbanístiques d'uns serveis bàsics i gaudir d'una vivenda digna que fa tants anys que anhelen.

Els mecanismes de finançament també han de revertir-se en les persones que fan l'esforç econòmic, atès que totes les parts implicades en la promoció d'aquestes urbanitzacions van eludir les seves responsabilitats deixant que la situació sigui deplorable al segle vint-i-u.

Sol·licitem que s'incorpori una línia de finançament nova destinada a subvencionar la redacció dels instruments de planejament derivat i instruments

de gestió, tant si la iniciativa es duta a terme per l'administració o pels particulars.

Atenent a la condició de les persones que normalment hi viuen en aquest tipus d'urbanització, jubilats i joves amb elevades hipoteques, amb una capacitat econòmica mitja-baixa és necessari, a més dels mecanismes de finançament fixats en l'Avantprojecte, facilitar ajuts directes als propietaris per a poder fer front a les despeses d'urbanització.

El Govern de la Generalitat de Catalunya hauria d'aprovar una línia de crèdits, a través del Departament d'Economia i Finances, a favor dels parcel·listes de Catalunya, per cobrir els costos d'urbanització, amb els ajuts directes, subsidis en la quota i préstecs tous, tenint en consideració el poder adquisitiu dels propietaris.

En relació a aquests ajuts a destinar al pagament de les obres i despeses d'urbanització podrien crear-se:

- a. Préstecs convinguts: són aquells concedits per les entitats de crèdit públiques i privades, en l'àmbit dels convenis de col·laboració subscrits entre el Incasol i les referides entitats.
- b. Ajudes econòmiques directes: que poden ser a càrrec dels Pressupostos Generals de la Generalitat
- c. Subvencions. Subsidis dels préstecs convinguts, establerts per a aquests tipus d'actuacions urbanitzadores.

Els beneficiaris amb dret preferent d'aquests ajuts haurien de ser els següents:

- a. Compradors que accedeixen per primera vegada a l'habitatge en propietat.
- b. Persones majors de 65 anys i les seves famílies.
- c. Joves de fins a 35 anys.

- d. Famílies víctimes de la violència de gènere i víctimes del terrorisme.
- e. Persones amb discapacitat i les seves
- f. Famílies monoparentals nombroses.
- g. Altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

Els ingressos familiars hauran de ser els paràmetres de referència a efectes d'atorgar els ajuts directes i subsidis en quota. Aquests es determinaran d'acord amb el que es preveu en els paràgrafs següents i s'haurà de considerar la unitat familiar de conformitat amb la definició de les normes reguladores de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (RDL 3/2004). Tanmateix, les referències a la unitat familiar es fan extensives a les persones que no estiguin integrades en una unitat familiar però es trobin en situacions d'exclusió social, així com a les parelles de fet reconegudes legalment segons la normativa establerta referent a això.

Els articles 39, 40 i 51 del Reial Decret Legislatiu 3/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques determina la part general i especial de la renda corresponent a la declaració o declaracions presentades per cadascun dels membres de la unitat familiar, relativa al període impositiu immediatament anterior. A aquest efecte, s'atendrà a l'import declarat o, si escau, comprovat per l'Administració tributària.

Si l'interessat no hagués presentat declaració, per no estar obligat, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'efectuarà mitjançant declaració responsable, relativa als articles citats amb anterioritat del Text Refós abans esmentat, sense perjudici de la possible comprovació administrativa.

La quantia resultant es convertirà en nombre de vegades de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples. El nombre de vegades de l'Indicador resultant podrà ser ponderat l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mitjançant

l'aplicació, d'un coeficient multiplicatiu únic, comprès entre 0,62 i 1, en funció del nombre de membres de la unitat familiar, especialment, si es tracta de família nombrosa o si algun membre de la família és una persona amb discapacitat, en les condicions establertes en la normativa de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

La sol·licitud d'aquestes ajudes financeres serà autorització suficient per a que l'Administració Pública competent pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari o econòmic que sigui legalment pertinent, en el marc de la col·laboració que s'estableixi amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària o amb altres Administracions Públiques competents.

A més de complir amb aquests requisits per a poder obtenir els ajuts hauria d'estar aprovat el projecte de reparcel·lació i d'urbanització inicialment i existir en compromís en ferm de promotor de l'obra d'urbanització a iniciar les obres en un termini màxim d'un anys des del moment en que els projectes estiguin aprovats definitivament, com a garantia que les obres d'urbanitzacions es duran a terme.

El còmput del termini s'iniciarà a partir de la conformitat del Incasol a la concessió de la subvenció a la qual es refereix l'article següent, tret que el planejament vigent o la legislació urbanística aplicable estableixin altre termini diferent per a l'execució de la urbanització.

Tanmateix, s'hauria d'inscriure al Registre de la Propietat l'afectació del sòl objecte de finançament a la finalitat esmentada.

- XIX.** L'Avantprojecte hauria de contemplar mesures que permetessin que les Juntes de Compensació tinguessin una actuació més fluida. Per aconseguir-ho proposem el següent:

- a. Segons l'article 125.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme és possible iniciar el procediment de constitució de la Junta de Compensació simultàniament a la aprovació del planejament derivat, encara la seva executivitat resta supeditada a l'aprovació definitiva del Pla derivat i del projecte d'urbanització.

D'acord amb allò establert en aquest article s'aconsegueix tramitar simultàniament l'instrument de gestió i el planejament derivat; no obstant, seria lògic que es permetés la constitució de la Junta de Compensació des de l'aprovació definitiva del planejament urbanístic general. D'aquesta manera, la Junta de Compensació ja podria anar girant les quotes corresponents a la redacció del Planejament Derivat i els projectes posteriors que fossin necessaris, i ja disposarien de força jurídica per a reclamar els impagaments des de l'inici i evitar així les situacions de bloqueig que pateixen moltes de les juntes de compensació al no aconseguir forçar al pagament de les quotes.

El fet de que la Junta de Compensació es pugui ja constituir i tenir executivitat des de la aprovació del planejament general és totalment lògic i coherent, ja que realment els Plans Derivats no són competents ni per a modificar l'àmbit ni el sistema d'actuació previst en el planejament general.

Amb aquesta proposta, s'aconseguiria accelerar la constitució de les Juntes de Compensació i garantir el pagament de les quotes a la mateixa per part dels propietaris, facilitant així la gestió i el desenvolupament urbanístic dels àmbits sobre les que elles actuen.

- b. En referència a les Juntes de Compensació, també cal destacar que l'article 128 TRLUC permet acordar el pagament de bestretes de les quotes d'urbanització en el sistema de compensació tant a les persones adherides com a les no-adherides; no obstant no queda del

tot clar si aquestes bestretes es poden cobrar un cop ja fixades les quotes de participació assignades pel projecte de reparcel·lació, o bé si es poden cobrar en un moment anterior al projecte de reparcel·lació.

Aquesta última opció seria el que realment permetria desbloquejar econòmicament moltes juntes de compensació, ja que quan les Juntes no disposen de recursos econòmics, no poden contractar la redacció de cap pla ni projecte i, per tant, el desenvolupament queda paralitzat.

Per tant, caldria que la llei permetés que la Junta de Compensació es constituís i tingués executivitat des de l'aprovació definitiva del planejament general i que pogués demanar bestretes per tal de facilitar la contractació dels serveis necessaris per desenvolupament de l'àmbit en qüestió.

- c. També caldria treure l'obligació establerta al article 101.3 TRLUC de garantir l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent pel import del 12% del valor de les obres d'urbanització; ja que aquest és un altre punt que fa paralitzar el desenvolupament urbanístic, mentre que de fet el pagament de les obres ja està garantit per la inscripció en el Registre del projecte de reparcel·lació a cadascuna de les finques afectades.
- d. En relació a l'article 125.6 de la Llei d'Urbanisme, cal tenir en compte que mentre que aquesta llei permet a l'administració competent inscriure totes les cessions sense el consentiment del promotor o titular inicial; no preveu en cap moment que, aquest mateix promotor, representa en molts casos un tant per cent molt elevat del àmbit d'actuació i que per tant la constitució de la junta de compensació depèn en molt casos de la voluntat d'aquests promotors que són simplement els titulars d'una superfície que realment serà cedida en

el projecte de reparcel·lació amb o sense el seu consentiment i que, a més, en la majoria de casos estan desapareguts.

Per tant, es proposa que els promotors que segueixen sent propietaris d'una superfície que ha d'anar únicament destinada a sistemes mitjançant la cessió a l'Ajuntament; no puguin limitar ni actuar en perjudici dels altres propietaris dificultant la constitució de la Junta de Compensació. Així doncs, caldria que la superfície que representen aquests **promotors no computés** en el percentatge de constitució, per tal de facilitar la creació de la junta de compensació amb la voluntat dels propietaris que realment es troben gravat per la unitat d'actuació.

- XX.** Per tal de garantir l'aplicabilitat de la llei s'hauria de crear un consell d'avaluació format per l'administració local, els parcel·listes i òrgans supramunicipals que vetllin pels seus interessos.

La problemàtica que envolta el món de les urbanitzacions nascudes als anys 60-70 és molt complexa atesa la seva dilatació en el temps. Per aquest motiu s'ha de crear un consell d'avaluació format per l'administració i entitats com la Cambra de Parcel·listes, que porta 25 anys lluitant pels drets del parcel·listes i resolen els problemes d'aquestes urbanitzacions.

Aquest consell hauria d'avaluar si l'aplicació de la llei es fa correctament i establir els mecanismes necessaris per corregir qualsevol desviació. Tanmateix, hauria de preveure el desplegament de la llei, per tal de regular amb la màxima exactitud tots aquells aspectes que facilitin la compleció de les obres i dotació dels serveis oportuns en les urbanitzacions de baixa densitat.

XXI. És necessària una regulació exhaustiva en matèria de recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració. La naturalesa jurídica de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració local és de caràcter reglat i com a tal la seva desestimació ha de ser motivada i fonamentar-se en defectes, anomalies o disfuncions de les obres realitzades amb referència al projecte d'urbanització aprovat. En cap moment no es podrà oposar i demanar obres diferents a les aprovades, ni qualitats distintes a les que contempla la Memòria del projecte executat i aprovat prèviament pel propi Ajuntament.

Tanmateix, quan el deure de conservació de les obres d'urbanització recau sobre les persones propietàries compreses en un polígon d'actuació urbanística, en virtut de les determinacions del planejament, s'ha de fixar un termini màxim de vigència de la junta de conservació, que hauria de ser inferior als cinc anys que estableix la Disposició Final Quarta del TRLUC, perquè l'administració local recepcioni definitivament la urbanització.

En les nostres urbanitzacions l'obligació de conservar no es pot imputar només a una part ni sota l'únic criteri de l'administració. Aquestes urbanitzacions paguen rigorosament els corresponents impostos municipals des de la seva parcel·lació i mai han estat considerades una prioritat en els pressupostos municipals.

Per aquest motiu considerem que és un bon moment per entendre els sentiments d'aquest col·lectiu de persones, afectades per una situació aliena a la seva voluntat, i atendre a les seves peticions creant l'obligació de desviar un percentatge de l'IBI al manteniment de la urbanització i creant subvencions específiques per part de la Generalitat de Catalunya garantir un bon manteniment de les urbanitzacions part de l'administració local i que aquesta tingui un petit incentiu per recepcionar-les definitivament.

Tot això sens perjudici de que aquesta llei s'ha d'aplicar tant a urbanitzacions recepcionades com a les no recepcionades, sempre que manquin de obres d'urbanització per desenvolupar.

Des del moment de la aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació amb l'adjudicació de les zones verdes, vialitat i equipaments públics, s'està atribuint la titularitat a l'administració municipal receptora i en moltes ocasions el seu manteniment continua imputant- e a la entitat de propietaris; per tant s'està vulnerant la legalitat vigent amb un enriquiment injust, per part de les administracions en perjudici dels propietaris; aquests béns demaniais s'haurien de mantenir i conservar pels ens locals, sempre que estiguin urbanitzats d'acord amb els temps en que es va dur a terme la urbanització amb el vist-i-plau de l'Ajuntament.

L'art. 147.6 del Reial decret legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la llei de contractes de les administracions públiques estableix que: "sempre que per raons excepcionals d'interès públic, degudament motivades en l'expedient, l'òrgan de contractació acordi l'ocupació efectiva de les obres o la seva posada en servei per a l'ús públic, àdhuc sense el compliment de l'acte formal de recepció, des que concorrin aquestes circumstàncies es produiran els efectes i conseqüències propis de l'acte de recepció de les obres i en els termes que reglamentàriament s'estableixin".

Per aquest motiu, tot i que l'ajuntament no pot acreditar en moltes ocasions mitjançant document fefaent la recepció de les obres d'urbanització al haver estat posades en servei per a l'ús públic (no ens consta l'existència de raons excepcionals d'interès públic, degudament motivades en l'expedient que justifiquin aquesta posada en servei) s'ha d'entendre que s'han produït els efectes i conseqüències pròpies de l'acte de recepció; per tot això, hem de concloure que quan de facto s'ha produït la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament, correspon al mateix la conservació i el

manteniment dels serveis existents en la urbanització, de conformitat amb l'article 25.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en relació amb l'article 66 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, que estableixen els àmbits i competències dels municipis.

En aquest llistat s'estableixen, entre unes altres, les següents matèries: seguretat en llocs públics, ordenació del tràfic de vehicles i persones en les vies urbanes, protecció civil, prevenció i extinció d'incendis, parcs i jardins, pavimentació de les vies públiques urbanes i conservació de camins i vies rurals, subministrament d'aigua i enllumenat públic, serveis de neteja viària, de recollida i tractament de residus, clavegueram i tractament d'aigües residuals, etc.

Per tant, s'hauria destinar una partida ad hoc a efectes de que els ajuntaments, a més de l'IBI pugin utilitzar altres recursos o subvencions perquè els ajuntaments siguin més receptius amb aquesta obligació que està obviant actualment.

La recepció pot ser total o parcial, quan es constati el compliment de lo preceptuat en el projecte d'urbanització i s'han de recepcionar les infraestructures; perquè sinó es donen situacions inconnexes on molts ajuntament han atorgat llicències d'edificació per considerar la urbanització acabada, però no han fet la recepció expressa de la mateixa i els nous propietaris veuen que han d'afrontar quotes de manteniment o urbanístiques per subsanar les possibles deficiències que amb el decurs del temps té l'obra d'urbanització.

XXII. Que l'Avantprojecte de Llei de millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics no contempla en el seu articulat una millora substancial per aquelles Juntes de Compensació o Conservació que per la via de la iniciativa privada treballen àrduament per finir amb el desenvolupament urbanístic de la seva urbanització.

Que per aquest motiu adjuntem un informe elaborat pels Serveis Jurídics de la Cambra de Parcel·listes, al començament de l'any 2006, i que intenta fer un recull de les millores que la Llei d'urbanisme actual hauria de recollir per facilitar la iniciativa privada i la recepció definitiva per part de l'administració local de les urbanitzacions nascudes entre els anys 60-70. (Doc. Annexa núm. 1)

A tall de resum la nova Llei d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics hauria de preveure a més del que s'ha esmentat anteriorment les següents necessitats:

1. En l'àmbit del planejament:

- Instaurar mecanismes per garantir la participació ciutadana. En la redacció del planejament general la participació ciutadana ha de ser efectiva i fer participar activament al 100% dels titulars d'un àmbit d'actuació sobre el qual actuarà el planejament general.

La legislació urbanística hauria de preveure l'obligatorietat d'impulsar la participació ciutadana i promoure la redacció d'un qüestionari que arribés al 100% dels propietaris de l'àmbit d'actuació, per tal de conèixer amb exactitud les seves inquietuds i poder iniciar una línia d'actuació en benefici de l'interès general de la urbanització.

- Supressió de la garantia del 12% del valor de les quotes d'urbanització en la redacció del planejament derivat d'iniciativa privada, per a la seva entrada en vigor.

Amb la legislació actual urbanística hem de tenir en consideració que al moment de redacció del planejament derivat encara no s'ha realitzat una adequació de finques completa i és pràcticament impossible que aquesta aportació sigui afrontada pel 100% de la propietat, atès que en molts casos és desconeguda; per tant, s'obliga, en un primer moment, a afrontar el pagament a una part de la urbanització que té una capacitat econòmica baixa.

Recaptar en un termini de 3 mesos l'import de la garantia és materialment impossible, atès que les associacions de veïns, que es constitueixen amb l'ànim de promoure el desenvolupament urbanístic, han de convocar assemblea a l'efecte, aprovar el pressupost i emetre els rebuts corresponents i donar un termini raonable perquè els propietaris puguin afrontar el pagament.

En un sector en el que hi ha edificacions, i quan el sistema d'actuació és de compensació, la garantia d'execució de la urbanització és l'esforç que els parcel·listes fan per a la tramitació del planejament urbanístic i les seves necessitats de gaudir dels serveis urbanístics.

2. Constitució Junta de Compensació:

- La seva constitució s'hauria de fer abans de l'aprovació del planejament derivat, per tal de tenir personalitat jurídica pròpia i capacitat jurídica suficient per constreynir el pagament al 100% dels propietaris. D'aquesta manera s'assegura efectivament el desenvolupament urbanístic de la unitat reparcel·latòria, perquè cal tenir en consideració que les juntes de compensació provisionals no estan constituïdes per la totalitat dels propietaris i s'obliga a afrontar pagaments importants en un inici a persones que tenen una capacitat econòmica molt limitada. Tanmateix, en el supòsit d'entendre que no es pot suprimir la garantia del 12% del valor de les obres, per a l'entrada en vigor del planejament derivat, la prèvia constitució de la junta garantiria el pagament per part

de tots els propietaris de la urbanització, atès que podrien constrenyir el seu pagament.

- S'hauria de modificar el quòrum de constitució del 50% de tot l'àmbit d'actuació, perquè els terrenys destinats a cessions resten en mans del promotor inicial i de tercers, que no manifestaran mai la seva voluntat d'adhesió a la Junta de Compensació, perquè són desapareguts, estan desposseïts de les seves propietats, etc. Hem d'entendre aquest 50% només sobre el sòl apte per edificar i sobre aquell sòl destinat a sistemes que no resti en mans del promotor inicial.
- Els problemes de titularitat són un altre aspecte recurrent en aquestes urbanitzacions, perquè la multitud de contractes privats complica la redacció del projecte de reparcel·lació. S'hauria de consensuar amb el Col·legi de Registradors la flexibilitat de criteris per poder inscriure com a finques resultants als posseïdors reals, que tinguin documentació que recolzi la seva titularitat, amparant-se en els criteris de la legislació civil que és la competent en aquesta matèria de conformitat amb l'article 1473 del Cc:

Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble

Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

Per seguretat jurídica front tercers caldria que el Registre de la Propietat recollís les observacions que es poden contenir en el projecte de reparcel·lació referents a possibles interessats, dobles immatriculacions i titularitats litigioses que siguin conegudes.

3. Estàndards urbanístics:

- En funció de la classificació del sòl, les urbanitzacions han de cedir terrenys per a complir amb les cessions obligatòries a sistemes. Els percentatges de cessió s'haurien d'adequar a la realitat existent de les urbanitzacions per afectar el menor número de propietaris i evitar, així, el pagament d'altres indemnitzacions.

- La necessitat de preservació de la urbanització en terrenys amb pendents superior al 20%, només hauria de ser contemplada en el sòl de nova implantació, per tal de respectar les situacions urbanístiques existents.

Aquesta disposició suposaria que molts habitatges restarien en supòsits de fora d'ordenació o de volumetria disconforme; per tant, la normativa urbanística hauria d'atendre la realitat física i social del terrenys i no deixar-los en aquesta situació.

- La reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb caràcter general, com a mínim, del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, no es pot considerar d'aplicació a les urbanitzacions dels anys 60 i 70 independentment de la classificació del sòl, atès que no es poden considerar de nova implantació i en tot cas si l'administració local vol optar per aquest tipus d'habitatge pot fer-ho en els terrenys cedits en concepte d'aprofitament urbanístic del sector.
- En els supòsits d'urbanitzacions amb deficiències urbanístiques, que encara no han complert amb els seus deures i obligacions amb l'Administració per a poder ser recepcionades moltes vegades és materialment impossible cedir el 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, sense que comporti una expropiació a algun propietari. Aquesta cessió s'hauria de modular en funció del percentatge de sòl que resti en aquell moment a mans del promotor inicial, que no requeriria segons la legislació vigent el consentiment del seu titular.

4. Protecció de dades:

La Llei orgànica de 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal estableix que les dades de caràcter personal objecte de tractament només poden ser comunicades a un tercer per al compliment de finalitats directament relacionades amb les funcions legítimes del cedent i del

cessionari amb el consentiment previ del l'interessat. Aquest consentiment no serà necessari quan la cessió és autoritzada per una llei.

En l'àmbit urbanístic l'art. 1 i 2 TRLUC atorga competències als òrgans administratius per formular, tramitar, aprovar i executar els diferents instruments urbanístics de planejament i de gestió.

Fent una aplicació extensiva podríem entendre que si, per ministeri de llei, l'administració local té atribuïdes funcions urbanístiques, que en el sistema de compensació són exercides per la junta de compensació, ens trobaríem davant unes dades personals que són objecte de cessió, prèvia notificació a l'interessat però sense necessitat del seu consentiment. Aquestes dades només podrien ser utilitzades pel seu cessionari amb les finalitats concretes de les entitats urbanístiques de col·laboració.

Tanmateix, l'art. 8.6 TRLUC i l'art. 16, 19.4 RLU i 35 de la Llei 30/1992 reconeixen la possibilitat dels particulars d'obtenir dades de l'administració en l'exercici dels seus drets.

L'accés a les dades personals per part de les entitats que promoguin el desenvolupament urbanístic d'aquests tipus d'urbanitzacions hauria de regular-se a la futura Llei d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, perquè l'administració local acostuma a negar la cessió d'aquestes dades endarrerint el procés urbanitzador.

5. Regulació exhaustiva de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració:

Es necessària una regulació exhaustiva de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Administració, de conformitat amb els criteris esmentant en l'al·legació XXI, que permeti finalment que aquesta obligació perpetuada en el temps que moltes urbanitzacions de Catalunya pateixen fa més de quaranta anys i que els Ajuntaments assumeixin el seu deure de manteniment i conservació de la urbanització com si fos part del nucli urbà.

Tanmateix, cal que els Ajuntaments tinguin el recolzament econòmic necessari per tal d'afrontar aquestes despeses per part del Govern de la Generalitat.

6. Entitats urbanístiques de conservació:

Quan el deure de conservació de les obres d'urbanització recau sobre les persones propietàries compreses en un polígon d'actuació urbanística, en virtut de les determinacions del planejament, s'ha de fixar un termini màxim de vigència de la junta de conservació, que hauria de ser inferior als cinc anys que estableix la Disposició Final Quarta del TRLUC; perquè l'administració local recepcioni, parcial o totalment, les obres d'urbanització.

En les nostres urbanitzacions l'obligació de conservar no es pot imputar només a una part ni sota l'únic criteri de l'administració. Per tant, la nova llei haurà de determinar amb exactitud el grau de conservació necessari en les urbanitzacions i el nivell de participació en els costos d'ambdues parts. Aquestes urbanitzacions paguen rigorosament els corresponents impostos municipals des de la seva parcel·lació i mai han estat considerades una prioritat en els pressupostos municipals.

Per tot el que s'ha exposat,

SOL·LICITEM

Que es tingui per presentat aquest escrit d'AL·LEGACIONS, en legal temps i forma, i en base al mateix s'acordin les esmenes pertinents, de conformitat amb el que s'ha exposat, notificant-nos el que oportunament s'adopti.

Barcelona, 20 de setembre 2007.

Raquel Garrido Romero
Assessora jurídica de Presidència

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

AUDITORIA URBANITZACIONS

Antecedents:

Identificació del municipi

Identificació de la unitat d'actuació

Objectius i abast de l'informe

Bases legals i justificació de l'auditoria

Objectius a verificar:

1. Anàlisi prèvia de la legislació i del planejament vigent aplicable a la urbanització:

Verificar el compliment de les etapes i terminis previstos al planejament.

Verificar l'àmbit delimitat, el sistema de gestió, els paràmetres urbanístics, les cessions realitzades i les càrregues urbanístiques.

2. Anàlisi de la titularitat de les finques:

Verificar la titularitat de totes les finques que integren la unitat d'actuació, per tal de determinar amb exactitud el sòl que resta en mans del promotor inicial.

3. Anàlisi de la legislació i del planejament vigent en el moment d'implantació de la urbanització:

Verificar que la unitat d'actuació compleixi amb els paràmetres previstos inicialment.

4. Anàlisi de la capacitat organitzativa dels propietaris:

Verificar si existeix una entitat col·laboradora o una associació plenament actives, que pugui dur a terme el desenvolupament de la urbanització.

5. Anàlisi de les obres d'urbanització existents:

Verificar les obres executades i el seu grau de conservació. Tanmateix, valorar les obres d'urbanització que resten pendents

d'executar i determinar a grosso modo les seves característiques tècniques que hauran de tenir.

Conclusions i propostes

1. Proposta de modificació de planejament, si s'escau, en atenció a la realitat existent, tot adequant l'àmbit d'actuació i les cessions al sòl que encara sigui de titularitat del promotor inicial.
2. Proposta de sistema d'actuació urbanística, atenent a la capacitat organitzativa del propietaris.
3. Proposta d'implantació o millora dels serveis bàsics.
4. Proposta orientativa dels costos d'urbanització i la seva repercussió en quotes urbanístiques, de conformitat amb l'art. 114 TRLUC.
5. Proposta d'etapes per a dur a terme el desenvolupament urbanístic.