

AL·LEGACIONS A L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE SIMPLIFICACIÓ, D'AGILITAT I DE REESTRUCTURACIÓ ADMINISTRATIVA I DE PROMOCIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA.

El dia 1 de juny de 2011 va ser publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya un Edicte del Departament de la Presidència pel qual se sotmet a informació pública l'Avantprojecte de llei de simplificació, d'agilitat i de reestructuració administrativa i de promoció de l'activitat econòmica.

La tramitació de l'Avantprojecte respon a diverses finalitats: aprimar la legislació, facilitar la competitivitat i productivitat en l'àmbit econòmic, la racionalització administrativa i donar cabuda a aquelles iniciatives legislatives que preveuen limitades modificacions en l'articulat i que, per tant, comportarien un cost sobreafegit en el volum de tramitació parlamentària.

Per complir amb tots els objectius i finalitats proposats, l'Avantprojecte modifica normes de diferents àmbits (agrari, industrial, cultural, comercial, turístic, etc). La matèria d'urbanisme no queda exempta de modificacions ja que l'Avantprojecte introdueix nombrosos canvis en el DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i en la línia de construir un document que serveixi millor a l'exercici del bon urbanisme que porten a la pràctica els professionals d'aquesta disciplina, el **Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**, presenta el següent escrit d'al·legacions

I. En relació al planejament urbanístic

I.1 Respecte del procediment de l'avaluació ambiental dels Plans urbanístics

L'any 1987, la Comissió (encapçalada per l'ex-primera ministra [noruega Gro Harlem Brundtland](#)), va publicar el seu informe sota el títol "El nostre futur comú" (Our Common Future), en el que s'utilitzà per primera vegada el concepte del "**desenvolupament sostenible**" (o Desenvolupament Sustentable) definint-lo com "aquell que satisfà les necessitats del present sense comprometre les necessitats de les futures generacions".

Els **tres pilars fonamentals** en els que es sostenia el desenvolupament sostenible, varen ser també assenyalats en l'esmentat informe com els següents: **l'econòmic, el social i l'ambiental**.

Ja han passat quasi be 25 anys des de aquella declaració i malgrat els esforços realitzats, encara avui en dia el camí que ens resta per aconseguir-ho no és poc. El nostre país ha anat integrant el principi de la sostenibilitat, primer com a derivada del la directiva de 2001 de la UE, transposada a la legislació espanyola al 2006 i finalment a la legislació catalana en la llei d'avaluació ambiental de plans i programes de 2009. Aquells pilars que es definien en l'informe Brundtland, aquella que fa referència a la qüestió ambiental, canviant i adaptant **els requeriments ambientals com un element cabdal en l'origen i en la presa de decisions inicials de l'acció de l'urbanisme**, ha de ser al nostre entendre, l'únic camí possible.

En aquest sentit ens reafirmem en la seva totalitat i en el seu contingut, que **l'única opció possible d'un bon exercici professional urbanístic està en la presa en consideració de les determinacions ambientals** a l'inici del procediment de la seva tramitació, en la concreció en la seva formulació, en l'establiment de mesures de seguiment i

control i sobretot en l'avaluació posterior de les accions realitzades. Tant sols així podrem garantir que allò que tramitem, determinem, executem i en gaudim, respon als principis bàsics de la sostenibilitat, que tant ben recollits estan en el present text de la llei d'urbanisme, en els seus article 3 i 9 del vigent text refós de la llei d'Urbanisme.

També cal fer notar que massa sovint, en parlar de desenvolupament sostenible, i en aquest sentit l'urbanisme n'és un dels seus principals instruments, en tant que la seva acció serveix per a preparar el terreny per la producció que s'executarà posteriorment, la balança es decanta excessivament a parlar únicament de la qüestió ambiental, i oblida els altres dos pilars que fan referència als fonaments econòmics i socials, que també han d'impregnar qualsevol acció d'urbanisme sostenible.

Valorem favorablement, el contingut del projecte de llei de simplificació, d'agilitat i reestructuració administrativa i de promoció econòmica que impulsa la Generalitat de Catalunya, **en tot el que fa referència a la supressió administrativa de processos i documents** que de vegades l'únic que fan es posar un retard en la tramitació i en la presa de decisions de les accions que es volen emprendre i en altres casos, inclús han servit per legitimar accions de dubtosa sostenibilitat. És en aquesta línia, on la qüestió ambiental i la qüestió urbanística, vagin més estretament lligades, en la que es pot afavorir l'assoliment de l'eficàcia i l'eficiència, que ha de ser natural en tot procés urbanístic, que per la seva naturalesa i per la seva importància, ha de garantir en tot moment la correcta presa de decisions.

No obstant l'anterior, per una part i en aquests moments, ja hi ha molta experiència acumulada i per l'altra, ja ha transcorregut el temps més que suficient, perquè **el país afronti d'una vegada, l'elaboració d'una norma tècnica que permeti avaluar, mesurar i contrastar, l'acció de l'urbanisme envers a la qüestió ambiental**. És del tot necessari disposar ja, d'una regla de mesurar la petjada de l'acció ambiental en el sí de l'acció urbanística.

Es tracta de la necessitat **d'instrumentar un decret que avalui l'ecoeficiència en l'acció tant dels diferents instruments de l'urbanisme** com de les seves escales d'intervenció en l'ordenació de la ciutat i del territori i que el mateix temps posi un límit als autoanomenats "ecobarris", que en alguns casos tenen poc de "eco" i menys de "barris".

El nou instrument normatiu hauria d'establir els llistats dels indicadors ambientals més significables, comunment ja reconeguts en els àmbits d'experts en urbanisme ecològic, i aplicats en les experiències més reeixides, en els que a **més de la bona i correcta ordenació urbanística**, s'integren criteris al respecte de la gestió del sòl, el cicle integral de l'aigua, el pla energètic, l'ordenació de la mobilitat i la qualitat atmosfèrica

Es tracta en definitiva **d'impregnar de la qüestió ambiental tot el procés urbanístic**, ja des del seu inici en la gestació, millorant processos, garantint el màxim rigor, eliminant paper i procediment superflu i afrontant el repte d'edificar un urbanisme modèlic, en la línia que els països més avançats del nord d'Europa, ja fa temps que van implementant.

L'aposta decidida per un **urbanisme sostenible obre el ventall tant de l'escandall de costos de transformació urbanística com òbviament la millora de la qualitat de vida de la població actual i futura**. Un element fonamental per a poder avançar en aquest repte passa per trobar el punt d'encontre entre les obligacions que corresponen al públic i al privat en el marc del nostre sistema d'economia de mercat i, més en concret, en el marc de la legislació bàsica del dret de propietat, de la naturalesa de la càrrega urbanística, i de les obligacions del públic. Per a avançar en la bona direcció ens cal un **esforç compartit públic-privat** i no oblidar que la bombolla immobiliària és cosa del

passat.

1.2. Respecte els instruments per a la transformació urbanística del sòl

En aquest apartat, el més significatiu que aporta l'avantprojecte de llei, és el de **dotar al Govern de la Generalitat de Catalunya d'un instrument urbanístic**, ja existent en moltes altres legislacions autonòmiques, com és el dels **Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal**, ampliant el marge d'acció i determinació que avui ja tenien els Plans Directors Urbanístics, i en aquest sentit, **és raonable** que en un territori com el català, amb un mosaic territorial de competències, com és el que dona l'actual divisió administrativa dels municipis de Catalunya, **sigui necessari dotar-se d'un instrument de rang superior** que legítimi al Govern per encaixar i emplaçar, aquelles actuacions d'interès nacional que pel seu caràcter únic, singular i estratègic, són de l'interès del conjunt del país i que el seu servei no pot ser única i exclusivament mirada des de l'òptica dels interessos locals.

Una eina amb **molt poder de decisió** per part de l'interès general del país i que per tant, ha d'estar **dotada del corresponent nivell de diàleg i compensació amb els territoris afectats**, preveient majors mesures compensatòries respecte el seu desenvolupament i les transformacions que aquestes actuacions poden representar en els territoris afectats.

Altrament i pel que fa als **Plans directors per a la delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques**, l'avantprojecte de llei, atorga un major grau de flexibilitat per al seva modificació, sempre i quan aquestes modificacions, siguin les que es refereixen a determinacions pròpies del planejament derivat, i aquesta **major flexibilitat ha de ser positiva** en el conjunt dels instruments tramitats, **però pot resultar insuficient** quan el que es tracta és de determinacions que no li són pròpies a aquest mateix planejament derivat com pot ser la redelimitació del sector (per ajustos necessaris en no voler afectar situacions ja preexistents) o per exemple l'increment de la densitat, sempre i quan aquesta es destini a habitatge protegit (perquè el mòdul establert en el document pot requerir de determinats ajustaments).

En tots dos casos, que no són excloents d'altres possibilitats, **l'instrument del PDU tramitat**, quin objectiu principal era el d'oferir un contingent significatiu de nous habitatges protegits, **resta blindat a una modificació puntual del conjunt del PDU**, la qual cosa fa que aquell sector, que forma part d'un mosaic de sectors més ampli que componen la totalitat de l'àmbit del Pla director, resti sense desenvolupar. En aquest cas i per aquestes modificacions concretes, **n'hauria d'haver de ser suficient amb un informe favorable de l'òrgan competent**, perquè tals modificacions també es poguessin portar a tràmit dins del mar competencial del planejament derivat i sense que aquesta modificació comportés modificació del PDU per a la delimitació i ordenació de les àrees residencial estratègiques.

No obstant l'anterior i en aquest apartat dels instruments per a la transformació del sòl, **l'avantprojecte de llei, no entra en un tema pendent** ja de fa temps en el camp de l'urbanisme de les nostres ciutats i també del conjunt de l'estat espanyol, reglat pel que fa a l'urbanisme per les corresponents autonomies, com és el de **dotar-se de nous instruments per atendre el necessari reciclatge urbà**.

L'acció de l'urbanisme de les nostres ciutats es pot classificar a grans trets i pel que fa al tipus de territori en el que

s'intervé, en dos grans tipologies d'actuacions: **l'extensió i el reciclatge urbà**.

Els nous temps, en coherència amb els principis de la sostenibilitat urbana, ens han de fer **posar més la mirada en el reciclatge urbà que no pas en l'extensió urbana**. Abans reciclar el sòl ja utilitzat, que no pas consumir majors superfícies de sòl i pèrdua de l'escàs sòl agrari existent.

I en la rehabilitació i reciclatge del fet urbà, **ens trobem encara avui amb un únic instrument** per aquest tipus de reciclatge, el **Pla de Millora Urbana**, descendent directe dels antics Plans Especials de Reforma Interior. Una única eina per resoldre la complexitat de situacions i escenaris que es donen en la ciutat consolidada i que la el planejament urbanístic classifica en la categoria de sòl urbà no consolidat.

L'experiència acumulada de tots aquests anys d'urbanisme democràtic, ens ha de fer distingir que la problemàtica que presenten els nostres sistemes urbans, requereixen eines de naturalesa diferent, en funció del projecte urbanístic a resoldre, i en aquest sentit, i sense ser exhaustius, podríem distingir fins a quatre escenaris de reciclatge urbà:

1. Les àrees d'especial atenció (AEA). Es corresponen amb els barris dèbils, els centres històrics, els polígons d'habitatge massiu, les àrees suburbanes, els de la llei de barris a Catalunya en definitiva ... on viu gent i en els que es concentren conflictes urbanístics i socials. Ens els que és del tot necessària de l'actuació intensa i transversal de l'urbanisme, tal i com s'ha anat fent en els darrers anys en més d'un centenar d'aquestes realitats de les nostres viles i pobles de Catalunya

2. Les àrees de completament o reompliment (ACR). Es corresponen amb el que podríem anomenar els alvèols urbans, on cal omplir amb elements o aprofitaments de la mateixa naturalesa que ja existeix: habitatges, activitats ... i en els que sovint encara resten amb obres d'urbanització pendent i/o cessions de sistemes de sòls públics. Són espais de la ciutat a mig consolidar i mig consolidats, amb algunes peces de sòl pendents d'edificar, que s'entremesclen entre altres edificacions ja executades.

3. Les àrees de transformació d'usos (ATU). Es correspon amb àrees on el que es tracta es de canviar substancialment la realitat i destí dels usos actuals per uns nous usos. Aquest és l'apartat més complex i més ampli del reciclatge urbà, ja que en el mateix hi poden tenir cabuda diferents subtipus d'actuacions:

3.1. Àrees d'oportunitat de noves funcions (AOF). Són antics espais industrials obsolets, buits d'activitat que ja ha cessat el seu funcionament i en els que es adequat plantejar un nou marc d'ordenació i usos. En aquest cas les despeses d'urbanització corresponen a l'obra urbanitzadora i a la indemnització de les edificacions existents

3.2. Àrees de transformació seqüencial (ATS). En aquest cas es tracta d'àmbits plens d'usos i activitats, en els que per localització i posició urbana i territorial, es possible preveure en el futur, una transformació del que avui hi ha, però que no es pot realitzar per les elevades depeses d'indemnització d'activitats. Són aquests sectors que en podríem dir de avui no, però demà segur que sí, i en els que caldria establir un marc de la transformació que incorporés aquesta possible transformació seqüencial del teixit urbà consolidat

4. Les àrees de centralitat significativa (ACS). Finalment aquestes àrees, es corresponen amb actuacions concentrades de noves centralitats, amb barreja d'usos i activitats significada i que s'identifiquen amb els

grans projectes singulars del projecte de ciutat. Venen a ser les noves àrees de centralitat en un municipi. Sectors de caràcter marcadament públic, amb ordenacions complexes i intensitat d'usos, funcions i arquitectures en un mateix espai

Les quatre tipologies bàsiques d'intervenció en la ciutat ja existent haurien de **requerir d'un tractament legal específic pel que afecta als drets i les obligacions que imposa el planejament urbanístic** i això fa referència a: el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit, les despeses d'urbanització (obra urbanitzadora i indemnitzacions) que han de costejar aquestes transformacions, les obligacions respecte les cessions de sòl destinat a sistemes i les cessions de l'aprofitament urbanístic.

La reforma urbana, el reciclatge urbà o la rehabilitació urbana, és en el proper cicle el gran repte de l'urbanisme. Reciclar abans que consumir nou sòl.

Entenem que s'imposa la modulació de les reserves de sistemes en sòl urbà, no solament en funció d'afegir reserves de sistemes en funció de la proposta de modificació del planejament vigent sinó també del estoc de sistemes coherent amb cada nova proposta.

Algunes de les mesures vigents que encara no han trobat el punt d'equilibri en la seva aplicació (efectes de l'incompliment de la **funció social de la propietat** en relació a l'habitatge desocupat o les reserves d'HPO en sòl urbà, per exemple) son mecanismes que **no sembla oportuna la seva simple liquidació**, quan el legislador no aporta precisament cap ajut addicional que faciliti el reciclatge urbà i la generació d'habitatge social en aquest entorn.

Finalment i **pel que fa als sectors de sòl que provenen del sòl no urbanitzable**, i que es corresponen amb les actuacions d'extensió urbana, els nous temps fan pensar amb la necessitat de **modificar els drets i les obligacions d'aquests sectors, després de més de 35 anys des de la primera llei del sòl de l'estat espanyol**, que establia l'obligació de la cessió d'una part de l'aprofitament urbanístic. En el context actual i en una gran part del territori del país, les plusvàlues que genera l'urbanisme amb la classificació com a urbanitzable respecte el manteniment en sòl no urbanitzable en un determinat territori representen un diferencial molt més gran del que és donava en la realitat de l'any 1976 i és en aquest sentit que cal que el percentatge d'aquestes plusvàlues sigui superior pel conjunt de la col·lectivitat augmentant els percentatges de cessió a favor de la comunitat.

1.3. Respecte l'aprovació de plans no tramitats pels ajuntaments

La simplificació administrativa de la tramitació dels plans no tramitats pels ajuntament, unificant la informació pública i el termini d'audiència als ajuntaments, **ho considerem com una mesura positiva** envers la reducció dels terminis en la tramitació d'aquests tipus d'instruments

1.4. Respecte els condicions resolutòries de l'aprovació definitiva del planejament urbanístic derivat

Les mesures que es proposen en l'avantprojecte de llei, tenen per objecte eliminar l'obligació de tramitar simultàniament o coordinadament els projectes d'urbanització amb els plans parcials urbanístics com a condició d'eficàcia de l'aprovació definitiva del pla. Altrament i en el mateix sentit, també el nou avantprojecte de text legal, preveu, pels plans d'iniciativa privada la supressió de l'obligació de la constitució d'una garantia per les obres

d'urbanització que s'han d'executar dins del termini dels tres primers mesos des de l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament.

La mesura proposada, va en la correcta línia de diferenciar en l'acció urbanística els tres temps ja coneguts de la construcció del projecte: **planejament, gestió i execució** atorgant al primer l'estatut d'acte preparatori del terreny, de la planificació anticipada que posteriorment serà avaluada en termes de repartiment de beneficis i càrregues, amb la precisió de les despeses d'urbanització (costos d'urbanització, avaluació de les indemnitzacions, despeses de gestió, honoraris etc...) que seran repartides dins del projecte de gestió, per finalment ja poder executar les actuacions, en la tercera fase del procés que correspon a l'execució de les mateixes.

Al respecte d'aquesta determinació, **si bé es considera adequat i recomanable**, més en els temps actuals de profunda crisi econòmica i manca de disponibilitat de recursos financers, disposar d'un marge de temps entre la planificació i els actes de la gestió i la seva execució posterior, **si que cal recordar**, per no tornar a caure en els errors anteriors i pels quals aquesta mesura està inclosa en el l'actual text legal, **que haurà de ser el desplegament reglamentari**, i l'avantprojecte de llei així ho hauria de recollir, **el que regulés dos aspectes substancials** que en eliminar aquestes determinacions resten excessivament obertes:

1) **La garantia de que el planejament que s'aprova** disposa de fonaments econòmics sòlids que puguin **garantir la seva viabilitat econòmica futura** i sobretot, de forma particular i específica, pel que fa a les despeses d'urbanització (que comprèn tant els costos de la urbanització, com altres conceptes referents a les potencials indemnitzacions de vols i activitats, etc....) . El text vigent del DL 1/2010 al respecte d'aquesta qüestió, entenem que té per objecte garantir un document ajustat respecte les despeses d'urbanització per tal d'evitar problemes en la seva execució al respecte de la viabilitat econòmica. Per tant caldria, en aquest mateix sentit, que **el desplegament reglamentari fos més exigent respecte la documentació** que han d'aportar el planejament derivat al respecte de la implantació dels serveis urbanístics, informació de les companyies de subministres, obres d'urbanització etc.. i la resta de despeses que, al marge de l'obra urbanitzadora (indemnitzacions d'edificacions i activitats, honoraris, despeses de gestió etc...), componen el capítol de les càrregues urbanístiques que tota actuació urbanística ha de suportar.

2) **L'establiment de mesures de caducitat dels drets que atorga el planejament en ser aprovat**, ja que si bé es raonable no condicionar l'executivitat de l'acord a l'imposició de majors despeses i compromisos per part de l'acció privada, també ho és el fet de que la pura i simple tramitació d'un document urbanístic, amb l'objectiu únic de mantenir, consolidar i perpetuar, uns drets contemplats en un instrument de planejament general, que massa sovint té necessitats de ser revisat per la caducitat del mateix, dificultarà l'aplicació del ius variandi en la tramitació i revisió d'aquests instruments, amb potencials indemnitzacions per l'administració pública, que sovint faran desistir de l'aplicació de noves mesures més adequades i ajustades a l'interès públic, a les que s'haurà de renunciar, pel potencial respecte als drets adquirits que la mesura contemplada en l'avantprojecte de llei ara pretén atorgar.

1.5 Respecte els textos refosos per al compliment de les prescripcions dels acords adoptats en la fase d'aprovació definitiva dels plans

La mesura contemplada en l'avantprojecte de llei té un **doble objectiu**, per una part **reduir el termini per donar validesa al text refós** i per l'altra part, **facultar el director general** competent en mataria d'urbanisme, per a **donar conformitat a aquells textos refosos** o a aquella documentació que compleixi les prescripcions o condicions

establertes en els acords d'aprovació definitiva.

Les dues mesures es consideren necessàries amb la finalitat d'agilitzar els terminis de la tramitació, **no obstant això**, l'experiència d'aquests anys de l'acció de l'urbanisme, mostra que hi ha **resolucions** dels acords de les Comissions Territorials d'Urbanisme **d'una gran complexitat i extensió**, amb una significada llista de determinacions, que a l'opinió dels que subscriuen el present escrit, no és pot deixar únicament en mans de la conformitat per part del director general d'urbanisme i per tant i en aquesta línia, i a fi i efecte de la garantia del compliment d'aquests precepte i de la simplificació de les resolucions dels acords de les aprovacions definitives caldria que l'avantprojecte de llei incorpores dues mesures més:

1) **La declaració expressa**, en l'acord de la resolució de l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme, **de que el compliment de la conformitat del text refós, es delega explícitament en la figura del director general d'urbanisme**. Amb aquesta declaració la Comissió, delega explícitament les funcions que ja preveu l'avantprojecte de llei, en la figura del director general d'urbanisme, mantenint, en determinats casos, per singularitat o complexitat de l'elaboració del text refós, aquesta potestat en el si de la mateixa Comissió Territorial d'Urbanisme

2) La forma més efectiva d'evitar l'elaboració extensa de textos refosos està precisament en el **major diàleg entre l'administració autonòmica i l'administració local**, i en aquest sentit aquest mateix avantprojecte de llei, ja preveu el pronunciament de la Direcció General d'Urbanisme, en el moment de la conformitat de la memòria ambiental i per tant abans de l'aprovació provisional per part de l'administració local. A tots el efectes, **encara seria més àgil i fluid en la tramitació urbanística, si ja en l'acte de l'aprovació inicial, la Direcció General d'Urbanisme**, al igual que es sol·licita a tots els altres organismes afectats, tingués la prescripció de **realitzar el seu informe pertinent**, aconseguint així un pronunciament en tots els moments del procediment administratiu urbanístic, com ara ja això succeïa al respecte de la tramitació ambiental, en la que l'administració competent és pronunciava en el moment de l'avanç de planejament (amb l'elaboració del document de referència); en el moment de l'aprovació inicial (amb el corresponent informe al respecte de l'informe ambiental); en el moment de l'aprovació provisional (amb la conformitat de la memòria ambiental) i finalment en el moment de l'aprovació definitiva (amb la presència en el si de ponència i de la comissió dels membres d'aquest organisme ambiental). Si el que es traca, en el document de l'avantprojecte de llei és **aprofitar la unitat de decisió** que comporta el nou departament de territori i sostenibilitat, **el seu pronunciament** al respecte de la tramitació urbanística, **hauria de ser coherent també amb aquesta nova estructura respecte al unitat de decisió** i per tant, respecte el compliment de la legalitat urbanística i la coherència del model territorial, disposar d'aquest pronunciament en cadascuna de les fases en les que es tramita un instrument de naturalesa urbanística,

Altrament, un dels criteris que sembla presidir l'Avantprojecte de Llei és **aconseguir una millora substancial de l'agilitat administrativa** i, amb aquesta finalitat proposa un seguit de mesures que poden ser de gran ajut. En la tramitació dels instruments de planejament urbanístic, les administracions amb competències sobre el territori tenen el seu moment per a emetre informe sobre els aspectes que son de la seva competència. Tres problemes però llastren aquesta sistemàtica:

1) La paràlisi a que queda sotmès un expedient, **quan una administració no emet en temps i forma el seu informe preceptiu**

2) El contrasentit que la **Direcció General d'Urbanisme**, no emeti el seu informe (ja comentat en l'apartat anterior) fins que l'expedient es veu en seu de la corresponent **Comissió Territorial d'Urbanisme**. Caldria que la DGU formulés el seu informe en les diferents fases de planejament, de forma que això facilitaria pautes urbanístiques als redactors i als ajuntaments i evitaria assabentar-se de l'opinió de la **Direcció General d'Urbanisme** al final del tràmit en seu de **Comissió Territorial d'Urbanisme**.

3) La **constant proliferació d'administracions amb competències sobre el territori**, ha transformat el llistat d'informes preceptius en una jungla que invalida molts expedients urbanístics tramitats per manca de sol·licitud d'informes.

Aquests tres factors entenem generen bona part dels acords de suspensió d'expedients en seu de les **Comissió Territorial d'Urbanisme**. És urgent que l'administració de la Generalitat articuli un mecanisme per a evitar aquests efectes perversos, cosa que podria resoldre's mitjançant:

- **silenci positiu** quan una administració no emet en temps i forma l'informe corresponent,
- **emissió dels corresponent informes per part de la Direcció General d'Urbanisme, en les diferents fases de planejament.**
- **finestreta única** de la Generalitat i de l'Estat.

Altrament, durant els darrers temps, els **aspectes econòmics i financers del planejament urbanístic** han anat adquirint més presència ja sigui per a determinar la viabilitat de les propostes, per a avaluar les cessions d'aprofitament i sobretot, per a determinar l'interès públic de qualsevol proposta. Aquesta creixent dimensió econòmica i financera del planejament **no ha anat acompanyada de la corresponent capacitació dels serveis de la Direcció General d'Urbanisme**, per a informar dels continguts econòmics i financers dels expedients, fet que cal resoldre amb urgència pel temps que fa que s'arrossega aquest greu dèficit.

1.6 Respecte les reserves mínimes per a habitatges amb protecció oficial

L'obligació de la reserva de sòls per habitatges protegits, **és una de les novetats més significatives, que s'introdueix a partir del decret legislatiu 2/2002**, ja que fins aquell moment no hi era ni la qualificació específica ni la obligació de la reserva d'aquest sòl, que en part, té per objecte assolir la garantia constitucional del conjunt de la població a un habitatge. Per aquesta raó, **Catalunya**, a diferència dels països del nostre entorn, **no disposa d'un parc públic d'habitatge** que permeti donar resposta a les necessitats presents i futures de les famílies amb pocs recursos econòmics.

Aquest punt de partida **és especialment greu en els entorns metropolitans** ja que els esforços per a generar reserves de sòl per a HPO hauran de servir per a donar resposta a les necessitats **no solament de la demanda actual sinó de les generacions futures**. En el darrer cicle immobiliari, les reserves han pogut generar-se a partir dels desenvolupaments dels sectors en sòl urbanitzable. Però en el futur, l'esgotament de molts d'aquests territoris obligarà al reciclatge urbà. Per tant, allò que hem generat al llarg dels darrers anys **cal administrar-ho pensant no en el present sinó sobretot en el futur**.

Per coherència amb tot l'exposat i malgrat no afectar al TRLU, no podem deixar de comentar la supressió que l'Avantprojecte de llei fa de l'art 79.2 de la Llei del Dret a l'Habitatge que comporta que els habitatges construïts en sols amb clau urbanística d'HPO tinguin un termini de qualificació de 30 anys. Entenem que **cal garantir que en sols amb clau urbanística d'HPO, el termini del règim jurídic dels habitatges queda com a mínim vinculat al termini de la qualificació del sòl**. Trencar aquesta vinculació deixa sense sentit tot l'esforç per generar reserves de sostre afecte a HPO fet des de l'àmbit de l'urbanisme.

El precepte de les reserves mínimes per habitatges amb protecció oficial, **s'ha anat modulant all llarg d'aquests quasi deu anys** des de la seva aplicació normativa, no obstant l'anterior encara hi ha la necessitat de precisar, concretar i afinar encara més la seva aplicació, per tal d'assolir els objectius pels que els que el legislador en fa aquestes reserves mínimes.

L'avantprojecte de llei estableix al respecte l'habitatge protegit, fonamentalment **dues grans determinacions**:

1) per una part **l'eliminació de la nova tipologia de l'habitatge concertat de Catalunya**, creada quan es va dictar el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, d'obligat compliment pels municipis de més de 10.000 habitants i les capitals de comarca;

2) per l'altra part, **l'exempció pels municipis, anomenats de baixa complexitat** i que compleixin amb un conjunt de determinacions que els mateix text de l'avantprojecte estableix (que no tinguin sòl urbanitzable, que no tinguin un potencial de creixement superior als 200 habitatges i que tinguin una dinàmica urbana de producció d'habitatges en els darrers anys quasi be inexistent).

Les dues determinacions que persegueix la llei, son raonades i ajustades al moment actual de la situació immobiliària, no obstant això caldria vincular-les a les estratègies respecte el desenvolupament dels sistemes urbans i els dèficits de l'habitatge protegit, que estan avui en dia molt més identificats que no pas fa deu anys, per l'experiència acumulada tant en termes de **planejament urbanístic** (s'han redactat i aprovat a data d'avui molt planejament general) com del **planejament territorial** (tot el territori català disposa de planejament territorial parcial, que estableix les estratègies al respecte dels assentament urbans, establertes amb una lògica de creixement modulats en funció dels serveis i del paper territorial del sistema urbà) i del **planejament sectorial** en matèria d'habitatge, que varen portar a aprovar inicialment el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH) de Catalunya, que identificava **les àrees de demanda forta i acreditada aquells territoris amb** una major component diferencial entre els valors de l'habitatge lliure i la capacitat de la població per accedir al mateix. Altrament en el Pacte Nacional per l'Habitatge i entre els diferents objectius respecte l'habitatge, s'establia en l'**Objectiu de la Solidaritat Urbana (OSU)** que el conjunt dels municipis de Catalunya de més de 5.000 habitants, disposessin l'any 2020, d'un parc d'habitatge protegit no inferior al 15% del habitatges principals del municipi

Compartim, en termes generals, les determinacions contingudes en els documents de planificació urbanística, territorial i sectorial, esmentats anteriorment **en matèria d'habitatge protegit** ja que suposen un avanç al respecte de les determinacions que tenia el text legal d'urbanisme del 2002 i considerem en aquest sentit, que haurien de ser respectades en el document de l'avantprojecte de llei que es tramita.

De la lectura i coneixement de tots els documents anteriors, se'n pot extreure que **la determinació d'una exigència genèrica**, de reservar el 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatges de protecció pública, predeterminant que, com a mínim un 20% s'ha de destinar a habitatge amb protecció oficial de regim general i/o

regim especial, i el 10% restant es pugui destinar a habitatge concertat o a qualsevol altra tipologia d'habitatge amb protecció oficial, és una mesura, que si bé es pot eliminar per determinats territoris del conjunt de Catalunya, resulta manifestament insuficient en general en els àmbits metropolitans i en particular en els territoris identificats com de demanda forta i acreditada, en el Pla Sectorial de l'Habitatge de Catalunya. Per contra, sembla del tot adient poder transvasar l'obligatorietat de destinar un 10% de les reserves de HPC a HPO de règim general o especial ja que sovint l'HPC no representa cap alternativa social respecte els preus de l'habitatge lliure. Aplaudim mantenir les reserves del 30% i permetre que tinguin un contingut més social. Altrament, creiem oportú que en els sistemes urbans identificats com de demanda forta i acreditada, la mesura de la supressió de la tipologia de l'habitatge concertat català, que es proposa a l'avantprojecte de llei, hauria d'anar directament a algun altre tipus de d'habitatge protegit, al igual que es proposa per les Àrees Residencials Estratègiques, incrementant en aquests territoris les reserves de sostre destinat a habitatge protegit del 30% al 40%, i cobrint així part del dèficit actualment existent en aquests sistemes urbans

Aquesta mateixa determinació, caldria que fos ajustada en funció de les tipologies de les actuacions explicitades a l'apartat 1.2 d'aquest escrit, en el sentit que fos el desplegament reglamentari d'aquest avantprojecte de llei, el document legal que regulés de forma més precisa i ajustada, la forma i els mecanismes, amb els que les memòries socials dels documents urbanístics, que són els instruments que determinen les necessitats d'habitatge protegit d'un municipi, han de dimensionar les reserves d'habitatge protegit que s'han de determinar.

D'altra banda, per a poder obtenir resultats tangibles a les àrees de demanda forta i acreditada és imprescindible definir un mecanisme d'assignació de quotes entre els diferents municipis que conformen cada sistema de ciutats i, ens atreviríem a dir, un mecanisme de compliment dels reptes en matèria d'habitatge social. Aquest mecanisme supramunicipal és un element clau en el model francès en el que s'inspira el PTSH i l'articulació de l'OSU en la Llei del Dret a l'Habitatge. Sense aquest mecanisme supramunicipal, les Memòries Socials no poden fer altre cosa que pensar i proposar amb clau de terme municipal, i tampoc la Secretaria d'Habitatge o la Direcció General d'Urbanisme poden anar més enllà de formular suggeriments.

D'altra banda, la determinació de les reserves generals d'habitatge protegit del municipi, han de ser modulades en funció del diferent tipologia d'actuació urbanística a realitzar, ja sigui:

- 1) En les actuacions d'extensió residencial (sòl urbanitzable) on les reserves d'habitatge protegit s'haurien d'incrementar en la línia del que ja han incorporat altres comunitats autònomes fora de Catalunya (per exemple el País Basc i la Comunitat Autònoma de Madrid, on els preus mitjos de l'habitatge lliure presenten indicadors similars als de la nostra comunitat autònoma)

- 2) En les actuacions de reciclatge urbà, en barris o àrees que mereixen especial atenció (AEA), on el problema molt sovint, no és precisament la dificultat de l'accés a l'habitatge, ja que per la seva degradació els preus de l'habitatge lliure presenten en general valors per sota de la mitjana del municipi i on, en alguns casos, ja existeix un contingent molt significatiu d'habitatges protegits, com és el cas del polígons residencials d'habitatges massiu que es varen construir en els anys 50 i 80

Pel que fa a les reserves d'habitatge protegit, entenem que aquest és un producte que amb caràcter obligatori s'ha d'augmentar en els diferents entorns metropolitans, però han de ser modulades en els territoris a on els preus de l'habitatge a condicions de mercat son equiparables als preus de l'HPO. Això vol dir que aquells territoris en que el mercat de l'habitatge s'oferta a preu similar al de l'HPO, les reserves no tenen sentit i, per tant caldria deixar a la

voluntat de cada POUM incorporar reserves i la seva intensitat. En front a aquest repte, l'Avantprojecte de llei proposa excepcionar les reserves en municipis de menys de 5.000 habitants solament quan compleixin **tres requisits que**, verificada la seva aplicació, **comprovem que no son els adequats per a respondre al repte**. A més, el fet de fer dependre les reserves d'HPO de l'activitat immobiliària dels dos darrers anys (un dels requisits) comporta regular les reserves (resposta a llarg termini) en funció de dinàmiques immobiliàries a curt termini i, per tant, molt volàtils.

Altrament, caldria que l'avantprojecte de llei establis pel reglament, l'**aclariment del concepte de sostre de nova implantació residencial**, que és la base del càlcul del sostre d'habitatge amb protecció que cal establir, per evitar diferents criteris interpretatius al respecte del que computa i que no computa en l'avaluació d'aquest tipus de sostre (planejament en tràmit en els seus diferents estadis de tramitació, planejament derivat aprovat però pendent d'urbanitzar, planejament ja urbanitzat i pendent d'executar etc....) ja que aquestes determinacions afecten al còmput en el cas dels instruments de planejament generals de forma molt significativa i respecte les reserves que han de fer els nous sectors que han de compensar aquests possibles.

1.7 Respecte l'estàndard mínim per al sistema general d'espais lliures públics

L'avantprojecte de llei estableix l'exempció del compliment dels estàndards d'espais lliures en la quantitat de 20 m2 de sòl per cada 100 de sostre residencial, no inclòs en cap sector de planejament pel municipis de baixa complexitat i en els que aquesta mesura es considera desproporcionada i la seva obligada previsió propicia el plantejament d'actuacions urbanístiques no fonamentades en necessitat de creixement sinó en possibilitar l'obtenció de sòls necessaris per al compliment de l'esmentat estàndard.

Aquesta determinació, establerta de forma genèrica pels municipis de baixa complexitat està correctament justificada, precisament quan l'obtenció d'aquest tipus de sistemes no s'adeqüen a les necessitats reals de la realitat urbana que cal ordenar i per tant atorga al document de planejament la correcta necessitat de justificar la cobertura de tal necessitat.

En el mateix sentit, el nou text legal seria **necessari que regulés aquelles actuacions de reciclatge urbà o rehabilitació interior** d'una àrea consolidada en les que l'actuació preveu una renovació o adequació de la realitat i on els espais lliures, en forma de plaça o d'espais interblocs ja garanteixen pel conjunt de la població els necessaris espais d'esbarjo, sense necessitat, massa sovint que tenir que qualificar de sistema d'espais lliures, alguns indrets que tenen per única finalitat l'acompliment de l'estàndard, però sense que això suposi cap millora de la qualitat de vida del barri i ans al contrari, una rigidesa en la qualificació urbanística sotmesa a limitacions gens justificables en l'exercici d'un bon urbanisme, que procura per la qualitat dels espais i les arquitectures més que pel compliment numèric dels estàndards assenyalats legalment.

1.8 Respecte les modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

La Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives **va modificar la participació de l'administració pública en l'aprofitament urbanístic** amb l'objectiu de reforçar el control públic, la transparència i la recuperació de plusvàlues en les modificacions d'instruments de planejament urbanístic general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos previstos.

Transcorregut un any i mig des de l'aprovació d'aquella norma podem apuntar:

- Que la modificació d'instruments de planejament és un procediment legalment establert, que respon sempre a l'interès públic i que, justificada la conveniència i oportunitat d'una modificació, **no respon a cap lògica penalitzar a qui s'adapta per necessitat i beneficiar a qui executa allò previst en un planejament vigent** no necessitat de modificació. En aquest sentit seria **recomanable**, que l'avantprojecte de llei atorgués al **Reglament que el desplegui, la capacitat de diferenciar una adaptació o adequació del planejament vigent** al nou marc territorial i urbanístic dels temps actuals, justificada per l'obsolescència del planejament vigent, **en alguns casos caduc**, pel que fa al temps en el que es va aprovar o desajustat, respecte lògiques de l'ordenament urbanístic actuals (dimensió dels habitatges, obligació de reserves d'habitatges amb protecció oficial quan en el planejament que es porta a tràmit no hi eren, substitució del concepte de polígons industrials pel concepte, més actual, de sectors d'activitat econòmica etc....) **sense que aquesta dita "adaptació o adequació" no contemplés una modificació puntual de planejament** en els termes en els que es regulava a l'esmentada llei de mesures fiscals, financeres i administratives
- Que el **planejament general ha esdevingut un procés tant llarg i complex** que difícilment pot resoldre's en un mandat. No diguem ja del moment en que poden aflorar els seus efectes positius. D'altra banda, **hi ha molts territoris sotmesos a planejament general supramunicipal (PGM)** redactat dècades enrere i que solament pot donar resultats ara a base de constants modificacions puntuals. Per tant, en comptes de penalitzar les modificacions dels instruments de planejament el que cal és resoldre el bloqueig i la fossilització de molt planejament general.
- Que l'esmentada norma, es va introduir en **uns moments en que la bombolla immobiliària semblava poder aguantar qualsevol increment de càrregues** ja que s'havia estès el miratge de que els preus de l'immobiliari continuarien creixent sense aturador. La realitat ha estat molt dura, els preus han baixat i més han de baixar, l'activitat s'ha reduït un 85% i el problema avui, de molts instruments de planejament, és la seva inviabilitat econòmica i financera.
- Que en tots els àmbits metropolitans, l'activitat urbanística passa prioritàriament per la renovació urbana que necessita habitualment d'una modificació puntual del planejament general i que té un escandall de costos totalment diferent de les operacions de transformació sòl que s'incorpora de nou al procés urbanitzador. Determinades transformacions urbanes no poden, passada la bombolla, suportar cessions d'aprofitament del 15%, mentre que en d'altres (increments de plusvàlues que generi la nova ordenació urbanística de forma molt significativa o excepcional), caldria mantenir el caràcter excepcional que atorga la llei del sòl estatal i poder exigir la cessió del 20% de l'aprofitament urbanístic. El nou reglament, que desplegui aquesta avantprojecte de llei, podria establir aquestes situacions que ara es plantegen en el present text legal que ara es vol tramitar.
- En canvi, la incorporació de sòls no urbanitzables al procés de transformació urbanística pot suportar un règim de càrregues i beneficis, més adequat al fet que els valors del sòl no han entrat en el circuit de la transformació. Per això, podrien suportar un escandall de costos amb cessions d'aprofitament de fins el 20%

I.9 Respecte la publicitat del planejament urbanístic.

La consulta telemàtica del planejament suposa ampliar i garantir la publicitat i el coneixement de les actuacions administratives en matèria d'urbanisme, en facilitar l'examen del seu contingut, i aquest ha estat un gran avanç en el coneixement i la informació de l'activitat urbanística de Catalunya en els darrers anys.

El nou redactat que en surti d'aquesta avantprojecte de llei, hauria de continuar garantint sempre l'accés telemàtic als document de planejament urbanístic dels instruments urbanístics **que aprova l'administració de la Generalitat, així com ampliar aquesta obligació als instruments urbanístics quina aprovació definitiva correspon a l'Administració local** (si més no pels municipis majors de 5.000 habitants), per tal de garantir així la transparència i la informació, també dels actes administratius municipals.

El **registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC)** ha estat una eina molt útil per a difondre i facilitar l'accés via telemàtica als instruments aprovats definitivament i també per facilitar el treball dels professionals que formulen el planejament urbanístic. Un cop feta realitat aquest projecte, **proposem que s'iniciï el Registre de Gestió urbanística de Catalunya (RGC)** en el que s'haurien d'integrar tots els instruments de gestió urbanística i facilitar-ne l'accés via telemàtica.

I.10 Respecte els efectes del planejament urbanístic: expropiacions per ministeri de la llei.

L'avantprojecte de llei **introdueix una modificació substancial en la determinació de l'inici de l'expropiació** per ministeri de la llei, atès que ja no dependrà del moment en que el planejament sigui executiu sinó, contràriament, del període en que s'hagi programat l'actuació urbanística que motiva l'expropiació. Tot i que **aquesta modificació és coherent amb l'interès general**, pot resultar especialment perjudicial per als propietaris de béns i drets quina expropiació l'agenda hagi programat en darrer lloc, perquè una vegada que no s'hagi respectat la programació de l'agenda encara hauran d'esperar cinc anys per iniciar els tràmits expropiatoris.

Per aquest motiu, i donat que el planejament ja establirà quan programa l'actuació expropiatòria determinada, deixa de tenir sentit mantenir el termini originari dels cinc anys. S'ha optat per un criteri diferent i cal ser conseqüent amb el mateix. Per això, **una vegada incomplert el termini previst en la programació de l'agenda del pla, es considera que un any és suficient per permetre que el seu propietari pugui fer l'advertiment del propòsit d'iniciar l'expedient d'apreument.**

Així mateix, caldria impedir que l'actualització de l'agenda que permet l'article 59.4 pogués ampliar la programació de les actuacions urbanístiques que motiven l'expropiació.

II. Respecte el sòl no urbanitzable

L'avantprojecte de llei substancialment i pel que fa a la regulació del sòl no urbanitzable, **n'estableix dues modificacions bàsiques:**

- 1) **l'ampliació del règim d'usos admesos en la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i**

2) l'establiment d'un règim particular per les activitats legalment implantades en el sòl no urbanitzable.

Totes dues disposicions suposaran un major flexibilitat respecte la regulació del sòl no urbanitzable, territori en el que fins l'any 2002, va ser un calaix de sastre on hi anava a parar tot allò que no tenia lloc al sòl urbà, i precisament per aquesta voluntat d'acabar amb aquell desgavell, la regulació del sòl no urbanitzable, va quedar excessivament i rígidament restringit amb les disposicions establertes en la llei 2/2002.

Ara un cop transcorreguts quasi deu anys des de la seva implantació, les disposicions van en la línia de trobar majors mesures per la recuperació de les masies i de les cases rurals i en el sentit de reconèixer les activitats legalment implantades i en aquest sentit seria oportú que la mateixa llei establis en el seu desplegament reglamentari la precisió del concepte reconstrucció i rehabilitació, diferents dels conceptes de restauració i per tant amb la possibilitat, sempre de forma justificada i integrada amb l'edificació existent, d'admetre alguna potencial ampliació per necessitats del programa funcional, que hauria de ser recollida en els catàlegs de masies o en els plans especials que es redactessin a tal efecte, dels que ja amb el temps de praxis en aquesta línia, ja hi ha un bon conjunt de bones pràctiques i actuacions que es poden considerar modèliques en aquest sentit.

Altrament i en la línia de les precisions que li corresponen al desplegament reglamentari de la llei, seria adequat que el concepte de legalment implantades, tingués una major precisió jurídica respecte el dret de l'activitat privada i el correcte exercici de l'administració pública, ja que ens referim a activitats, que algunes d'elles provenen i han estat implantades en l'època anterior a la constitució dels ajuntaments democràtics, amb el consentiment durant tot aquest temps de la mateixa administració local i el coneixement del conjunt de la població, de tal manera, que amb els mitjans actuals no ha de ser gaire difícil demostrar l'existència de tals activitats. I aquesta actuació, hauria d'estendre's no sols a les activitats industrials, sinó també a altres activitats com centres docents, sanatoris, centres religiosos, centres d'integració social etc.. i altres equipaments i serveis implantats històricament en els sòl no urbanitzable i que no són ni indústries ni cases o masies rurals, i que també amb el redactat actual resten en una situació d'incertesa urbanística.

Finalment i pel que fa a la disposició que determina en l'avantprojecte de llei que, per a l'autorització de l'ampliació s'estableix la necessitat de tramitar un pla especial urbanístic i l'acceptació dels propietaris de cessar l'ús, desmuntar o enderrocar les instal·lacions o edificacions existents sense dret a indemnització, excepte que es destinin a usos admesos en sòl no urbanitzable mitjançant un pla especial, sembla que és una determinació que pot portar més problemes que solucions, que penalitza al qui fa les inversions en una activitat i que als efectes d'aquesta inversió econòmica deixa l'actuació en una situació similar a la del fora d'ordenació, i en aquest sentit semblaria més adequat i coherent, si s'admet aquesta situació de les activitats existents com una realitat, que les inversions a realitzar és fessin sota el precepte del respecte al sòl no urbanitzable en el que estan implantades, aplicant mesures d'integració paisatgística i de racionalitat ambiental, que afectaria tant al tractament de la impermeabilització del sòl, com al cicle integral de l'aigua (que inclou el tractament del sanejament autònom), de la disposició de l'energia que necessita el procés productiu, del tractament de la contaminació atmosfèrica i de la gestió dels residus que produeix aquesta activitat econòmica i totes aquelles que estan implantades en el sòl no urbanitzable i que no es corresponen amb la naturalesa d'aquest tipus de sòl.

Altrament i seguint amb les consideracions esmentades anteriorment al respecte de les activitats legalment implantades en el sòl no urbanitzable, caldria en qualsevol cas modular i determinar regulacions ajustades a un ampli ventall de situacions que s'inclouen en aquesta condició (per dimensió, per consolidació, pel nombre de treballadors, per l'activitat econòmica que desenvolupa, etc...). Condicions a les que una única resposta legal, no pot atendre i resoldre. Per tant, en aquesta línia, es proposa que sigui el desplegament reglamentari el que estableixi el

contingut d'aquestes tipologies de plans especials i en funció de la naturalesa de l'activitat establir les mesures més adequades per la seva correcta solució i que segons l'exposat anteriorment, poden obrir un ventall que va des del que ja es proposa en el text de l'avantprojecte, fins el que es sol·licita en aquesta al·legació o alternativament, obrint la via de diàleg i col·laboració amb la administració, a fi i efecte de que, mitjançant les mesures oportunes, poder facilitar el trasllat d'aquestes activitats al sòl que per la seva naturalesa els hi correspon i que no és el sòl no urbanitzable.

III. Respecte a la gestió urbanística

III. 1 Respecte les entitats urbanístiques col·laboradores

La pròrroga d'un a tres anys de la vigència de les juntes de compensació provisionals, és raonable i fins i tot es podria ampliar a quatre anys, ja que la decisió de constituir la junta comporta la voluntat de la majoria dels propietaris de desenvolupar, gestionar i executar el planejament, ja que les juntes solen constituir-se a l'inici de la voluntat de redactar el planejament, per tant al temps de l'elaboració i discussió dins de la pròpia respecte el document urbanístic, s'afegeix malauradament el temps dilatat de la seva tramitació, que aquest avantprojecte de llei te per voluntat agilitzar, però que la pràctica d'aquests anys, tot i admetent un reducció en el temps de tramitació, aquests tres anys, poden ser insuficients fins assolir l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva.

III.2 Respecte al inscripció a registre de la propietat del projectes de reparcel·lació

Es valora positivament la regulació del contingut de la certificació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació

IV. Respecte el patrimoni públic de sòl i habitatge

Així com en les anteriors modificacions del TRLU, l'Avantprojecte de Llei ha limitat els canvis d'articulat al mínim imprescindible, respecte el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) i incorpora una nova redacció de tot l'articulat que no sembla massa justificat atesa l'escassa transcendència real dels canvis introduïts.

El nou redactat obre la possibilitat d'adjudicació directe de bens del PPSH a propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al PPSH, per a obtenir-los mitjançant permuta.

Certament amb aquesta nova proposta, els Ajuntaments poden afrontar d'una altre manera les expropiacions de sistemes no inclosos en cap àmbit de gestió. Però al mateix temps, s'ha d'advertir que carregar sobre el PPSH les mancances de determinats instruments urbanístics i també l'ofec de la hisenda local pot provocar desassistir als reptes de fons pels que s'ha previst el PPSH.

L'altre aspecte rellevant fa referència a la restricció de l'adjudicació directe de bens del PPSH a favor d'altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el PPSH corresponent. Entenem que el concurs ha de ser el procediment d'alienació preferent però també s'ha d'admetre l'adjudicació directe a una societat privada de capital públic tingui o no la naturalesa d'entitat urbanística especial.

V. Respecte la intervenció en l'edificació

L'avantprojecte de llei, proposa substituir, en la primera ocupació dels edificis i construccions, el règim de llicència urbanística pel de comunicació prèvia, per reduir les càrregues administratives i agilitar el procés d'aquesta primera ocupació i aquesta determinació **es considera que el règim de comunicació prèvia garanteix suficientment el control de l'administració local**, sobre l'adequació de les obres al projecte autoritzat o al planejament aplicable.

No obstant l'anterior, **aquesta comunicació prèvia hauria d'anar acompanyada de la certificació del director de l'obra de la data d'acabament de les obres** i de que aquestes s'han executat d'acord amb el projecte aprovat o les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.

L'actual llicència de primera ocupació garanteix a l'administració local, mitjançant la corresponent documentació, entre la que figura el mateix certificat del director d'obra definit en l'anterior paràgraf, i la corresponent inspecció tècnica, **fer la comprovació que l'obra realitzada està totalment acabada**, que s'ha executat segons el projecte i la llicència atorgada, i que s'han realitzat aquelles condicions que la pròpia llicència imposava.

En el cas de les activitats, si l'activitat no està correctament realitzada l'administració local té la potestat **d'ordenar el cessament de l'activitat fins la correcció de les deficiències esmenades**, però en el cas del habitatges aquesta actuació no serà possible, ja que l'habitatge constitueix la residència de les persones que l'habiten i per tant l'ordre municipal, deixaria fora de l'habitatge als seus residents, amb la problemàtica pertinent que això comportaria.

En aquest sentit, l'única potestat administrativa que disposen els ajuntaments, per garantir que l'obra estigui totalment acabada, segons projecte i normativa **és precisament la llicència de primera ocupació**, sense la qual, en teoria, no es poden contractar els subministres necessaris d'aigua, electricitat, gas i telefonia, i en teoria, no podrien ocupar-se els habitatges.

El coneixement de la realitat de la pràctica professional municipal, ha demostrat que en diferents inspeccions, una vegada sol·licitada la primera ocupació, s'ha realitzat i s'ha pogut comprovar que encara no estaven col·locats elements que garanteixen la seguretat de les persones, com baranes de les escales, l'ascensor sense funcionar, o la vorera no estava pavimentada, o l'aparcament no tenia la corresponent instal·lació contra incendis, etc... de tal manera que en la majoria dels casos, el retard en l'obtenció de la llicència de primera ocupació, es degut a l'incompliment d'alguna o d'algunes condicions de la llicència d'obres atorgada.

Per evitar aquestes situacions de conflicte, derivades de la inspecció de l'habitatge realitzada amb posterioritat a la comunicació prèvia, es considera adequat **que el desplegament reglamentari de la llei, estableixi les mesures oportunes** que garanteixin el correcte ús de la primera ocupació.

Pel que respecta a la proposta, continguda en aquest mateix apartat de l'avantprojecte de llei, de substituir també, el règim de llicència urbanística pel de comunicació prèvia, en els canvis d'ús dels edificis i de les instal·lacions que no comportin obres subjectes a llicència urbanística es considera adequada ja que la seva aplicació no ha de comportar els potencials conflictes detallats anteriorment.

VI. Respecte la protecció de la legalitat urbanística

Es valora **positivament la modificació de la regulació de la prescripció de l'acció de restauració**. No obstant, la referència a revisió (en via administrativa o jurisdiccional) es considera poc precisa, donat que la declaració de l'existència d'un títol administratiu il·lícit no vindrà donada per la revisió, sinó per la decisió posterior administrativa o jurisdiccional que així ho declari. Per aquest motiu, **es proposa que l'acció de restauració**, respecte de les obres o activitats emparades en un títol administratiu il·lícit, **prescrigui al cap de sis anys de la seva declaració** en la via administrativa o per sentència ferma de la jurisdicció contenciosa-administrativa.

VII. Respecte altres aspectes

VII.1 Respecte la compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i usos privatis

Aquest apartat de l'avantprojecte de llei ve a tractar **una determinació, que cada cop és més necessària en les actuacions de reciclatge urbà i de les transformacions de la ciutat interior**, regulació que ja venia contemplada en la normativa del Pla General Metropolità, quan establia el sistema d'ordenació en placa tridimensional, i que per les dificultats jurídiques de la seva aplicació no ha tingut una reeixida implantació en la pràctica urbanística.

En l'apartat I.2 d'aquest escrit, ja ens referíem a la necessitat d'establir nous mecanismes per la regulació de la ciutat consolidada, superant **l'única figura existent i insuficient del Pla de Millora Urbana**, com única eina urbanística d'intervenció en la ciutat ja executada i que cal reciclar.

La determinació genèrica, de que els sòls que han de **cobrir les necessitats mínimes dels sistemes** establertes en la legislació vigent **han de ser públics** tant en el sòl com en el vol, **és una determinació que en termes generals compartim**, de la mateixa manera que també és adequat, que el planejament urbanístic, pugui establir qualificacions de sistema per parts d'edificacions existents, de nova construcció o del vol dels immobles, **sempre i quan aquest sistema tampoc computi als efectes de compliment dels estàndard legals mínims** que s'assenyalin a la legislació vigent.

No obstant l'anterior, la problemàtica radica precisament en l'exigència legal d'aquests estàndards existents en la legislació urbanística actual, **que tracten per igual els teixits de les trames històriques, com els eixamples, els polígons d'habitatge massiu i les urbanitzacions extensives del nostre país, o el reciclatge de les instal·lacions industrials obsoletes** i que també són iguals per l'àmbit metropolità com per territoris on, per exemple el règim de concessió del subsòl per la instal·lació d'aparcaments encara presenta i presentarà per molt temps, dificultats per la implantació d'aquests serveis que no sovint no tenen cabuda en la ciutat que ja està construïda, i que tant per una raó (la diferent naturalesa de les intervencions en la ciutat existent) com per l'altra (la realitat diferent del nostre territori català) requeririen un tractament, si més no en el desplegament reglamentari de la llei, que facilités aquesta implantació.

VII.2 Respecte els deures comuns dels propietaris de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

Ampliar el potencial deure dels propietaris del sòl urbà no consolidat als que ja venen regulats pel conjunt del propietaris del sòl urbanitzable, en coherència amb que estableix la llei del sòl de l'estat espanyol per aquest tipus de sòl, **es una mesura adequada que reforça, la capacitat de l'acció pública de l'urbanisme** en la transformació de les ciutats i a la vegada es coherent amb el fet de que els plusvàlues que genera l'acció urbanística han de beneficiar el conjunt de la col·lectivitat pública.

No obstant l'anterior, i una vegada més **cal modular aquest tipus d'intervencions segons els diferents tipus d'actuacions en el reciclatge de la ciutat ja executada**, on les finalitats i els tipus d'actuació presenten realitats molt i molt diferents, tal com sa s'ha manifestat en diferents parts d'aquest escrit i on, tal vegada per l'aplicació de majors càrregues, lògiques per altra part, s'ha de poder implementar, garantint en qualsevol cas la viabilitat econòmica de les actuacions que es pretenen realitzar.

VII.3. Respecte els municipis regits per normes de planejament urbanístic

Al respecte de la **modificació de la disposició addicional vuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme** el sentit de d'especificar que els municipis que actualment es regeixen per unes normes de planejament urbanístic, tenen un termini de 3 anys per a tramitar el pla d'ordenació d'urbanística municipal, de manera que si transcorregut aquest termini, el pla no esta aprovat provisionalment durant l'any de vigència que li restarà a les esmentades normes, el Departament competent en matèria d'urbanisme completarà la seva tramitació perquè tinguin vigència indefinida, **cal esmentar que l'urbanisme d'aquest municipis**, altrament dits de baixa complexitat, presenta en general per la seva configuració, topografia i realitat urbana, **un nivell de complexitat sovint inclús superior a la resta de municipis**, ja que els mateixos construeixen un paisatge rural fràgil, de reduïdes dimensions i d'una ordenació acumulada en els temps passats, i els que l'**elaboració d'una norma de mínims** com l'actual, que ja garanteix una primera regulació bàsica, **no ha ser en cap cas considerada com a definitiva per la Generalitat** i ans al contrari, **s'han de posar els mecanismes necessaris** perquè aquests municipis, amb la participació dels seus ciutadans i els tècnics competents urbanístics, **disposin d'un instrument més precís i ajustat al valor històric, paisatgístic i arquitectònic que la major part d'ells acumulen en el seu interior**, de forma que quasi el treball a realitzar s'acosta més al que abans en dèiem un estudi de detall (per l'escala de la intervenció i de la regulació urbanística necessària) que no pas a la regulació genèrica que el planejament general pot establir.

VII.4 Respecte l'habilitació del Conseller competent en matèria d'urbanisme per a dictar ordres sobre diversos aspectes

L'habilitació del Conseller per a dictar ordres sobre diversos aspectes com un instrument fàcilment actualitzable es puguin dictar disposicions, de contingut essencialment tècnic, per tal d'unificar en els instruments urbanístics; l'aplicació de conceptes normatius; homologar la documentació que els integra; establir criteris per a l'aplicació de la legislació urbanística, i determinar els requeriments tècnics necessaris per tal d'alimentar el sistema d'informació urbanística integrada de Catalunya i facilitar la divulgació telemàtica dels instruments aprovats, tot això, amb la intenció de facilitar l'elaboració i tramitació dels instruments urbanístics, afavorir la seva millora qualitativa, intentar evitar aquelles deficiències formals i substantives que condueixen al retorn o la suspensió de 'aprovació definitiva de l'expedient, de facilitar als ciutadans la comprensió de la normativa urbanística mitjançant l'establiment de conceptes comuns, i de mantenir una base de dades integrada i operativa en matèria de planejament urbanístic a disposició de les administracions, dels operadors privats, dels professionals i de la ciutadania en general, **ha de ser un instrument aclaridor i simplificador, però a la vegada poden suposar en si mateixes una complicació**, com sempre

passa en quan s'ha d'aplicar una nova ordre, que afecta a molts expedients en diferents fases d'elaboració (avanç, inicial, provisional, definitiva i text refós) i en els que quasi és més important la lectura de les disposicions transitòries que el mateix text legal.

Per tant, i d'acord amb el redactat anteriorment, és de recomanar la vella pràctica de les circulars o instruccions interiors del Departament, molt més aclaridores i flexibles en la seva aplicació, amb un resultat d'agilitat i simplificació administrativa millor que el que preveu el present avantprojecte de llei

VII.5. Respecte la pròrroga de les llicències atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge

L'avantprojecte de llei proposa introduir una disposició transitòria, la novena, amb la finalitat de permetre la rehabilitació i/o pròrroga extraordinària d'aquelles edificacions iniciades i avui aturades, per l'actual conjuntura de crisi econòmica, que tenien la corresponent llicència i avui aquesta està caducada. Si avui es volguessin acabar aquestes edificacions haurien de sol·licitar una nova llicència d'obres, que s'hauria d'ajustar a la normativa vigent en matèria d'habitatge i d'edificació, és a dir, al Codi tècnic de l'edificació (CTE), aprovat pel RD 314/2006, de 17 de març, i al D 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat i la cèdula d'habitabilitat.

Adaptar-se a aquestes normatives pot significar enderrocar part de les obres i/o la inviabilitat econòmica d'aquesta operació. La disposició transitòria novena estableix les següents condicions per acollir-se a aquesta pròrroga extraordinària:

- Que les obres autoritzades s'hagin iniciat i s'hagin aturat per motius econòmics.
- Que s'hagi iniciat l'estructura de l'edifici i que la seva adaptació a la normativa actual en matèria d'edificació i d'habitatge, sigui inviable econòmicament.
- Que les obres autoritzades siguin conformes amb la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar la pròrroga en tots aquells aspectes no relacionats amb les exigències esmentades en el punt anterior.
- Es podran acollir aquelles persones titulars de llicències caducades a partir de l'1 de gener de 2008.
- El termini màxim fins al qual es poden prorrogar les llicències d'obres és el 31 de desembre de 2014.

Els qui signem el present escrit, entenem que l'article 189 del DL 1/2010, no es modifica, i per tant, la regulació, en termes generals, de la durada i la caducitat de les llicències i la regulació de les seves pròrroques es mantenen. No obstant això i per tal d'evitar possibles conflictes d'interpretació posteriors, caldria especificar en la mateixa llei o en el seu desplegament reglamentari, aquestes pròrroques extraordinàries, la seva durada i la possibilitat de pròrroga de les mateixes.

Regulat això i amb les condicions establertes en la transitòria novena, es considera una bona mesura per donar sortida i utilitat a aquestes edificacions aturades, a vegades font de problemes d'insalubritat i d'inseguretat, i que, a més, deteriorenen el paisatge urbà.

VII.6 Respecte la pròrroga del termini per adaptar el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Pel contingut del present escrit, per la importància i pel temps acumulat sense un reglament complert de la Llei d'Urbanisme, tenint present que aquest avantprojecte encara té una llarga tramitació i per tant la seva aplicació no és immediata, caldria que el temps per elaborar el Reglament d'urbanisme s'ajustés a 12 mesos, enlloc dels 18 mesos proposats, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest mateix text legal