

# Dictamen 7.2006

sobre el Projecte de decret pel qual s'aprova el  
Reglament de la Llei d'urbanisme

## Índex

DICTAMEN 7/2006 sobre el Projecte de decret pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme .....	2
--	---

## **DICTAMEN 7/2006 sobre el Projecte de decret pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme**

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, en la sessió extraordinària del dia 21 d'abril de 2006 aprova el següent

### **DICTAMEN**

#### **I. ANTECEDENTS**

En data 24 de març del 2006 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès per l'Honorable conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en què sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La sol·licitud de dictamen va ser traslladada als membres del Ple. La Comissió de treball de Desenvolupament territorial i medi ambient es va reunir el dia 19 d'abril del 2006 i va elaborar la proposta de dictamen.

#### **Context normatiu**

L'Estatut d'autonomia de Catalunya, en l'article 8.2, encomana a la Generalitat, entre altres funcions, la de facilitar la participació de tots els ciutadans i les ciutadanes en la vida política, econòmica, cultural i social. D'altra banda, l'article 52 de l'Estatut d'autonomia faculta la Generalitat per constituir institucions que fomentin la plena ocupació i el desenvolupament econòmic i social en el marc de les seves competències.

#### **II. CONTINGUT**

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, un únic article, dos disposicions derogatòries, una disposició final i l'annex.

En el **preàmbul** es fa referència al Decret 1/2005, de 26 de juliol, que estableix a la seva disposició novena que en el termini de divuit mesos a comptar de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, s'ha d'aprovar un reglament que desenvolupi íntegrament la Llei d'urbanisme que constitueix l'objecte d'aquest Decret. Es fa una exposició del que regula el Decret i de la seva estructura.

L'**article únic** aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme que es desenvolupa a l'annex.

La **disposició derogatòria primera** deroga expressament el Decret 287/2003, de 4 de novembre i els preceptes vigents continguts en el Decret 308/1982, de 26 d'agost, en el Decret 146/1984, de 10 d'abril i en el Decret 303/1997, de 25 de novembre.

La **disposició derogatòria segona** deroga totes les altres disposicions, d'igual o inferior rang, que s'oposin a allò establert en el Reglament.

La **disposició final** estableix que el Decret entrarà en vigor a l'endemà de la seva publicació al DOGC.

L'**annex** desenvolupa el Reglament d'urbanisme que s'estructura en el títol preliminar, vuit títols, nou disposicions transitòries i una única disposició addicional.

El **títol preliminar**, denominat "**Objecte i principis generals**" consta de dos capítols. El capítol I, "Disposicions generals", engloba els articles 1 a 4 i estableix, com el seu nom indica, l'objecte, els principis generals, el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible i els principis de relació entre els instruments urbanístics. El capítol II, "Directrius per al planejament urbanístic", engloba els articles 1 a 7, i estableix les directrius de preservació front els riscos naturals, tecnològics o d'inundació i dels terrenys de pendent elevada.

El **títol primer**, denominat "**L'administració urbanística**" consta de tres capítols. El capítol I regula, en els articles 8 a 11, les administracions amb competències urbanístiques, els òrgans urbanístics de la Generalitat, les gerències urbanístiques locals i les societats urbanístiques, sota el títol de "Disposicions generals". El capítol II regula les entitats urbanístiques especials i la condició d'administració actuant en els dos articles que l'integren. El capítol III regula, com el seu nom indica, les "Auditories urbanístiques" en un únic article, el 14.

El **títol segon**, denominat "**Drets d'informació i participació dels ciutadans en l'activitat urbanística**", consta de quatre capítols. El capítol I, regula les disposicions generals en un únic article. El capítol II regula, en els articles 16 a 20, la informació urbanística, la publicitat dels seus instruments, el registre de planejament urbanístic de Catalunya, els drets d'informació respecte als procediments i els certificats d'aprofitament urbanístic. El capítol III, participació ciutadana, estableix en els articles 21 a 24, el foment de la participació ciutadana en els processos de planejament i gestió urbanístics, els programes de participació, la convocatòria d'informació pública i els consells assessors urbanístics. El capítol IV regula en els articles 25 i 26 els convenis urbanístics, mitjançant l'establiment de les disposicions generals i de la seva publicitat.

El **títol tercer**, denominat "**Règim urbanístic del sòl**", consta de sis capítols. El capítol I, regula en els articles 27 a 32, les disposicions generals que comprenen els principis generals, els supòsits indemnitzatoris per modificació del planejament, els deures d'ús, de conservació i rehabilitació, el règim urbanístic del sòl, el sòl urbà consolidat i no consolidat i el règim urbanístic del subsòl. El capítol II, regula en tres articles les disposicions generals dels sistemes urbanístics, els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions i la inclusió o vinculació de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació. El capítol III regula les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic, en l'article 36. El capítol IV es subdivideix en quatre seccions i regula el règim del sòl urbà i del sòl urbanitzable. El capítol V regula, en els articles 46 a 60 agrupats en tres seccions, el règim d'ús del sòl no urbanitzable, els procediments d'autorització d'usos i construccions en sòl no urbanitzable i les condicions per a la implantació de les activitats i construccions. El capítol VI regula el règim d'ús provisional del sòl, en els articles 61 i 62.

El **títol quart**, denominat "**Planejament urbanístic**" consta de tres capítols. El capítol I engloba els articles 63 a 98 distribuïts en vuit seccions i regula les figures de planejament urbanístic. El capítol II estableix les disposicions comunes als plans urbanístics, en relació a la legislació sectorial en l'article

99 i la documentació ambiental dels plans urbanístics derivats en l'article 100. El capítol III regula la formulació i tramitació de les figures del planejament urbanístic. Els articles 101 a 117 es distribueixen en quatre seccions. El capítol III regula els efectes de l'aprovació de les figures del planejament urbanístic.

El **títol cinquè**, denominat “**De la gestió urbanística**”, consta de quatre capítols. El capítol I engloba els articles 119 a 129 i regula les disposicions generals de la gestió urbanística. El capítol II regula el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació. Engloba els articles 130 a 208 que es distribueixen en tres seccions, alhora desglossades en subseccions. El capítol III regula en set articles l'expropiació forçosa per raons urbanístiques. El capítol IV regula l'ocupació directa en els articles 216 al 220.

El **títol sisè**, denominat “**Dels instruments de la política del sòl i d'habitatge**”, consta de tres capítols. El capítol I regula els patrimonis públics de sòl i d'habitatge. Es divideix en dos seccions que inclouen els articles 221 a 226. El capítol II regula els drets de tempteig i retracte, establint la delimitació de les àrees i l'exercici dels esmentats drets. El capítol III regula en els articles 230 a 234 l'obligació d'edificar i urbanitzar i les conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació.

El **títol setè**, denominat “**De la intervenció en l'edificació i l'ús de sòl i del subsòl**”, consta de dos capítols. El capítol I regula, mitjançant quatre seccions que engloben els articles 235 a 248, les llicències i parcel·lacions urbanístiques. El capítol II regula les ordres d'execució i supòsits de ruïna a través dels articles 249 a 259, distribuïts en dues seccions.

El **títol vuitè**, denominat “**De la protecció de la legalitat urbanística**”, consta de tres capítols. El capítol I regula els procediments de protecció de la legalitat urbanística entre els articles 260 i 270. El capítol II regula la disciplina urbanística en tres seccions que es distribueixen alhora en 8 articles. El capítol III regula la inspecció urbanística en tres articles, del 276 al 278, que estableixen les col·laboracions entre les administracions en la inspecció, les facultats i funcions i els informes que en resulten de la seva actuació.

La **disposició transitòria primera** estableix l'aplicació de la directriu de protecció front els riscos d'inundació en el cas de planejament no adaptat a la Llei d'urbanisme.

La **disposició transitòria segona** estableix que quan no es disposi d'instrument de planificació hidràulica aprovat cal incorporar, com a document integrant de l'informe ambiental, un estudi d'inundabilitat.

La **disposició transitòria tercera** estableix el règim aplicable a les construccions i activitats existents en cas de planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme.

La **disposició transitòria quarta** regula que en el cas de planejament urbanístic general no adaptat a la Llei d'urbanisme, els terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat poden ser edificats, encara que els manqui acabar o completar la urbanització.

La **disposició transitòria cinquena** estableix el règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable que no s'ajustin a la Llei d'urbanisme.

La **disposició transitòria sisena** estableix el règim aplicable a altres

construccions preexistents en sòl no urbanitzable no admeses per la Llei d'urbanisme.

La **disposició transitòria setena** estableix el procediment aplicable a les noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, en municipis sense planejament urbanístic general o amb planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002.

La **disposició transitòria vuitena** estableix les determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge en el marc del planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme.

La **disposició transitòria novena** determina les previsions temporals dels plans d'etapes dels plans parcials urbanístics que desenvolupen planejament urbanístic general mancat d'aquestes previsions.

La **disposició addicional única** estableix no es considera en cap cas com a revisió anticipada del planejament general vigent, la formulació i tramitació del pla d'ordenació urbanística municipal, en el cas d'instruments de planejament general no adaptats a la Llei d'urbanisme.

### III. OBSERVACIONS GENERALS

**Primera.** La norma objecte de dictamen dóna compliment al mandat contingut a la disposició final novena del Decret legislatiu 1/2005, que estableix un termini de divuit mesos des de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 per a l'aprovació del reglament de desenvolupament de la Llei d'urbanisme. En aquest sentit, el CTESC valora positivament la diligència del Govern en el compliment del mandat exposat anteriorment. Igualment, el CTESC comparteix el criteri enunciat al Preàmbul del decret, en base al qual només es desenvolupen els preceptes de la Llei quan és necessari, evitant la repetició d'articles amb el mateix contingut.

**Segona.** L'urbanisme és una funció pública que intervé directament en el desenvolupament d'altres polítiques que afecten la vida dels ciutadans i les ciutadanes. En aquest sentit el Govern de la Generalitat ja ha posat de manifest la importància de l'urbanisme com element de cohesió social.

En el marc del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, el Decret estableix quines són les vies a través de les quals l'urbanisme actua com a instrument de promoció de la cohesió social i de garantia dels drets dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

El CTESC considera que, malgrat el Decret amplia el principi de desenvolupament urbanístic sostenible respecte el Decret legislatiu 1/2005, en molts casos al llarg de l'articulat, aquest principi no es concreta en mesures que garanteixin el seu compliment.

**Tercera.** Una de les finalitats que persegueix el principi de desenvolupament sostenible és l'atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments de manera que hi hagi una oferta adequada quantitativament i espacialment amb relació als habitatges; el desenvolupament del sistema productiu i la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.

Per contra del que succeeix en matèria d'accés a l'habitatge, el CTESC creu

que no es troba reflectida en aquest decret la política urbanística en matèria de sòl industrial i activitat econòmica, més, tenint en compte que una altra de las finalitats que ha de complir el principi de desenvolupament sostenible és la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent.

Per altra banda la manca i/o esgotament de sòl industrial al territori, fa necessària una intervenció en matèria urbanística que faciliti la creació de sòl disponible a aquests efectes.

Finalment, encara que podria no ser matèria del reglament objecte d'aquest dictamen, el CTEESC vol posar de manifest la manca d'una regulació al voltant dels polígons industrials, que defineixi aquesta figura, la seva configuració o els serveis que ha d'oferir com podria ser el transport col·lectiu, entre d'altres previsions. En aquest sentit, el CTEESC insta el Govern que, a través del departament corresponent, prengui la iniciativa per tal de resoldre aquest buit legal.

**Quarta.** L'article 8 del Projecte de decret diu en el seu punt 1, que les competències en matèria urbanística corresponen a l'Administració de la Generalitat i als municipis i les comarques, d'acord amb el què estableix la Llei d'urbanisme, sens perjudici de les competències que les lleis puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals.

El mateix article recull en el punt 5 la facultat d'aquestes administracions per organitzar-se de la forma més adequada, i en aquest cas, per constituir gerències, consorcis i mancomunitats, delegar competències d'acord amb la legislació que els és aplicable i utilitzar qualsevol fórmula de gestió directa o indirecta admesa legalment.

En aquest sentit, el CTEESC valora que una correcta governança és bàsica per comptar amb el suport dels ciutadans i ciutadanes i per obtenir la seva confiança, especialment en l'acció urbanística. Així doncs, l'administració competent ha de ser molt curosa en la utilització de la delegació de competències i en escollir les fórmules d'organització que li han de permetre assolir una millor gestió, ja que en alguns casos aquestes, es poden escapar del control públic directe i oblidar els interessos que els són propis, amb la finalitat d'evitar que els bens immobiliaris es puguin convertir en meres inversions especulatives.

Davant d'aquesta preocupació, el CTEESC creu necessari recomanar al Govern la revisió de les fórmules de gestió recollides en determinats articles, ja que aquestes poden posar en risc els principis de transparència, publicitat, qualitat, exclusió del benefici particular i defensa de l'interès col·lectiu, que ha de perseguir tota acció pública.

**Cinquena.** És evident que en una activitat com l'urbanisme, de tanta repercussió econòmica, social i mediambiental, les administracions públiques han de fomentar la informació i la participació social, en especial, en l'elaboració i tramitació dels instruments del planejament urbanístic. En aquest sentit, el CTEESC valora positivament que el Projecte de decret, en desenvolupament de la Llei d'urbanisme, garanteixi l'accés dels ciutadans a la informació urbanística, la publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanístics, així com la participació ciutadana en la tramitació dels instruments de planejament i gestió urbanístics i la subjecció d'aquests instruments als tràmits d'informació pública previstos a la Llei d'urbanisme i al Reglament.

En concret es vol manifestar la coincidència amb les mesures referents a

l'obligació de l'administració competent per tal de garantir l'accés per mitjans telemàtics a la informació sobre les normes, el planejament i el desenvolupament urbanístic.

**Sisena.** En referència al patrimoni públic de sòl i habitatge, i amb la voluntat de respondre eficaçment a la finalitat que ha de tenir aquest patrimoni recollida a l'article 153.4 b del Decret legislatiu 1/2005, el CTEESC recomana al Govern la creació d'un registre unificat del patrimoni de sòl públic existent a Catalunya, sens perjudici dels patrimonis que han de crear municipis i Generalitat.

Aquest registre, que ha de ser públic per la consulta de qualsevol interessat, facilitarà la construcció de noves promocions d'habitatge protegit per part dels diferents operadors: públics, privats, cooperatives, entitats, fundacions, etc.

**Setena.** L'Avantprojecte de llei pel dret a l'habitatge a Catalunya que el CTEESC va dictaminar en el seu moment, té una relació directa amb la Llei d'urbanisme i en conseqüència amb aquest Projecte de decret pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

Tot i que l'Avantprojecte de llei pel dret a l'habitatge a Catalunya encara es troba en fase de tramitació, el CTEESC recomana al Govern revisar aquest Projecte de decret per tal que allà on s'escaigui s'incorpori al text de l'articulat l'obligació de complir la legislació sectorial existent per donar cobertura a allò que recull l'Avantprojecte esmentat, tal i com ja fa en altres casos.

En concret, el CTEESC ha trobat a faltar aquesta referència dins del Títol VII, Capítol II, Secció segona, on es regula la declaració d'estat ruïnós. Tenint en compte que l'Avantprojecte de llei pel dret a l'habitatge a Catalunya, estableix que la declaració de ruïna no serà preceptiva en els casos en que es comprovi que aquesta situació ha esdevingut per la falta de compliment del deure de conservar i rehabilitar l'immoble, es considera escaient incorporar dins la secció esmentada del projecte de reglament una referència a l'obligació de complir la legislació sectorial existent.

**Vuitena.** El CTEESC no comparteix en cap cas la possibilitat que les administracions públiques, llurs entitats dependents, les mancomunitats o els consorcis puguin constituir o participar de societats mercantils.

En cap cas l'afany de lucre hauria de regir el desenvolupament de les competències urbanístiques atorgades per la legislació vigent a les administracions públiques. Per altra banda, la participació de les administracions públiques en aquestes societats, podria provocar situacions no desitjables pel que fa a la implicació d'aquestes societats en actuacions urbanístiques dins del territori d'actuació de l'administració pública competent.

És per això que el CTEESC no entén la necessitat d'obrir aquesta possibilitat, ja que ja existeixen figures que contempnen la participació del capital privat en els afers públics, com poden ser els consorcis o les societats públiques, i per tant no és necessari contemplar noves fórmules.

**Novena.** Les referències que formula el Projecte de decret del reglament d'urbanisme sobre l'habitatge dotacional mereixerien segurament una regulació sistemàtica acurada. El Projecte conté diferents referències saltuàries a aquest tipus d'habitatge (arts. 66, 69, 77 i 81) que s'entén que convindria agrupar tal vegada en un capítol o secció independent per afrontar el seu desenvolupament reglamentari a nivell global.

**Desena.** El CTESC posa de manifest que per dictaminar el present Projecte de decret no se li ha posat a disposició la documentació que, d'acord amb la regulació de l'article 19.3 del Decret 336/2002, li ha de ser remesa juntament amb la norma sobre la qual se sol·licita el dictamen. En aquest sentit, es fa palesa la utilitat de l'esmentada memòria, que hauria d'estar estructurada a partir de la justificació de la disposició, del seu marc normatiu, de la taula de vigències, de l'estudi econòmic i, finalment, de les consultes i reunions prèvies, amb la corresponent justificació i motivació de la incorporació o desestimació de les principals propostes realitzades al Projecte de decret per les entitats consultades.

**Onzena.** El CTESC considera que el preàmbul del Projecte de decret que es dictamina hauria de fer esment al present dictamen, atès que aquest és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) primer de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya.

#### **IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT**

1. El CTESC considera que al preàmbul, al paràgraf previ a l'explicació de les disposicions transitòries, convindria esmentar que es fa referència al Títol vuitè, atès que no s'indica en el text.
2. En coherència amb la consideració general tercera, el CTESC proposa incorporar a l'article 3 un nou punt g) amb el següent redactat: "g) L'atenció a les necessitats de desenvolupament productiu i econòmic i de sòl industrial".
3. El CTESC recomana substituir a l'apartat 5 de l'article 9 el text "... s'ha de tendir a assolir..." per "...s'ha d'assolir..." .
4. El CTESC no comparteix la possibilitat de crear gerències urbanístiques locals per exercir les competències urbanístiques que corresponen als ens locals, excepte en el cas que siguin una entitat pública de gestió directa amb condició d'entitat urbanística especial.

Per aquesta raó i en coherència amb l'observació general quarta, el CTESC proposa modificar el punt 2 de l'article 10 i proposa la següent redacció: "El règim de gerència urbanística pot comportar una diferenciació orgànica o funcional, o ambdues, respecte de l'organització i funcions generals pròpies de l'entitat local. La gerència urbanística s'haurà de constituir com una entitat pública de gestió directa que tindrà la condició d'entitat urbanística especial."

5. El CTESC creu que l'article 11 del Projecte del decret excedeix l'objecte del mateix, és a dir, el de desenvolupar reglamentàriament el Decret legislatiu 1/2005, ja que incorpora una nova figura per exercir les competències urbanístiques que correspon a cada administració, figura que no apareix entre les previstes a l'article 14.3 del Decret legislatiu 1/2005. Per tot plegat i per allò que es recull a l'observació general quarta d'aquest dictamen, el CTESC demana l'eliminació de l'article 11 del Projecte de decret.
6. L'article 17.2.d obliga als Ajuntaments a promoure la consulta d'instruments de planejament i de gestió per mitjans telemàtics. Però el text només regula, tímidament, la consulta en determinats casos d'instruments de planejament. S'entén que convindria fer més extensiva aquesta informació telemàtica, tant subjectivament

(estenen-la a tots els ajuntaments), com objectiva (estenen-la a instruments de gestió, al REUC i al Registre Municipal de Solars).

És per això, que el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 14.2: "L'informe d'auditoria oficialment emès per l'auditor ha de ser posat en coneixement general mitjançant l'anunci oportú en el butlletí que correspongui i en un dels diaris de major difusió en l'àmbit territorial del qual es tracti, amb indicació de les dependències, l'horari en què pot ser consultat i les dades de consulta per mitjans telemàtics."

7. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 6ª conforme convindria fer més extensiva la informació telemàtica, el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 17.3: "Els ajuntaments dels municipis de més de deu mil habitants i els de capital de comarca han de garantir la consulta per mitjans telemàtics, com a mínim, de la memòria, de les normes urbanístiques i dels plànols d'ordenació dels instruments de planejament municipal, general i derivat, vigents en llur àmbit territorial. Els altres ajuntaments han de garantir la dita consulta per mitjans telemàtics en el termini de tres anys des de l'entrada en vigor del Reglament."
8. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 6ª conforme convindria fer més extensiva la informació telemàtica, el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 23.2: "A més del que estableix l'apartat anterior, l'Administració de la Generalitat, els ajuntaments de més de 10.000 habitants i els de capital de comarca han de donar a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics que tramitin i, en el cas d'instruments de planejament, també han de garantir la consulta del projecte per aquests mitjans. Els altres Ajuntaments han de donar a conèixer per mitjans telemàtics la dita convocatòria en el termini de tres anys des de l'entrada en vigor del Reglament."
9. El CTEESC opina que manca una previsió expressa, a l'article 33.1, sobre la previsió d'habitatge dotacional en sòl qualificat per a dotacions privades.

És per això, que es proposa la següent redacció de l'apartat 1 de l'article 33: "Els terrenys que, d'acord amb el planejament urbanístic, es destinen a usos d'equipaments comunitaris de titularitat privada, formen part del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. El seu destí pot ser, a través del planejament de desenvolupament que en el seu cas sigui necessari, fins i tot habitatge dotacional. Tanmateix, la seva superfície no pot ser comptabilitzada als efectes d'acreditar el compliment dels requeriments legals relatius a les superfícies mínimes de terrenys amb aquest destí."

10. L'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005 especifica que les reserves de sòl per habitatge de protecció oficial, s'hauran de fer tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. El CTEESC creu necessari incorporar com a deure dins de l'article 38, l'execució en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment correspongui.
11. Entre els deures establerts pels propietaris i propietàries de sòl urbà no consolidat, recollits a l'article 40 d'aquest Projecte de decret, apareix en el seu punt f) el deure de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb

el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

El CTEESC considera que cal fer extensiu als propietaris de sòl urbà consolidat les obligacions relatives als costos d'implantació d'infraestructures de transport públic contemplades a la legislació sectorial de mobilitat pel que fa al sòl urbanitzable.

En conseqüència, el CTEESC proposa que es modifiqui l'article 38 en aquest sentit, seguint el mateix redactat de l'article 40 punt f).

12. L'article 40 d'aquest Projecte de decret detalla els deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat.

En coherència amb allò exposat a la observació 10ª a l'articulat, el CTEESC recomana incorporar a l'article 40 el deure d'executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment correspongui.

13. Respecte a l'article 40.2, el CTEESC considera que caldria una major concreció en el mateix precepte sobre la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic en polígons o sectors de millora urbana que tinguin alguna de les finalitats establertes en l'esmentat article 40.2, ja que no sembla suficient la reserva genèrica.

14. En coherència amb allò exposat a la observació 11ª a l'articulat, el CTEESC recomana incorporar a l'article 42 les obligacions contemplades a la Llei de mobilitat pel que fa al deure de participació en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.

15. En l'article 47.b) s'admet com a activitat d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris que per llur dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin a la xarxa urbana. Tant en aquest article com en l'article 57 del Projecte de decret, el CTEESC sol·licita que s'incloguin la justificació dels motius pels quals s'ha d'emplaçar en el medi rural.

16. En l'article 48 1.b) es detallen les construccions o instal·lacions que es consideren pròpies d'una activitat agrícola o ramadera. En aquest cas, es considera que l'activitat forestal forma part de l'activitat agrària, tal com es regula en la Llei 6/1998, de 30 de març, forestal de Catalunya, i, per tant, les construccions o instal·lacions necessàries per a aquesta activitat s'han de regular a través d'aquest article del Reglament de la LUC.

Per això, el CTEESC sol·licita que en l'article 48.1.b) s'incloguin també les construccions destinades a la guarda de maquinària i altres estris al servei de les activitats forestals.

17. A l'article 48.1.c) s'especifica que "...La transformació de productes abasta les operacions de fermentació, secatge, polvorització i premsat."

Respecte d'aquesta qüestió cal tenir en compte que el procés de transformació a què fa referència és només per a un tipus d'explotació agrària i de cultiu. Una explotació agrària pot realitzar altres tipus de primera transformació i/o manipulació de la producció obtinguda diferent a la que es precisa en aquest article.

Per aquest motiu, el CTEESC sol·licita que es revisi la definició que es fa sobre la transformació dels productes procedents de la pròpia explotació, atès que sembla massa restrictiva.

18. L'article 48.1.d) fa referència a "Les construccions destinades a les activitats de conreu d'espècies vegetals, emmagatzematge, conservació i prestació de serveis pròpies dels centres de jardineria".

El CTEESC considera que cal garantir que aquesta darrera activitat ha de ser la principal de les instal·lacions comercials quan es trobin en els terrenys qualificats com a no urbanitzables.

19. L'article 55 determina la construcció i rehabilitació de masies.

En l'apartat 2 d'aquest article es diu que els plans urbanístics, general o especial, han de regular, si s'escau, la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació que, en cap cas, no pot donar lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu. En aquest cas caldria especificar també que l'altre finca que resulti de la segregació tampoc pot ser inferior a la unitat mínima de conreu.

Per aquest motiu, el CTEESC sol·licita que l'article 55.2 faci constar que les superfícies de sòl que resultin de la segregació (tant la vinculada amb la masia com la que no hi queda vinculada) no poden donar lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu.

20. En l'apartat 5 d'aquest article 55, cal tenir també en compte el que disposa la Disposició transitòria dotzena del Decret legislatiu 1/2005 que determina el procediment a seguir mentre el planejament urbanístic no contingui la catalogació de les masies.

Cal tenir en compte que si el planejament no té inclòs el catàleg, el propietari que vulgui rehabilitar la masia es troba en una clara situació d'indefensió, ja que és l'Administració la que té la responsabilitat de tramitar el catàleg.

Després de l'experiència acumulada respecte d'aquesta qüestió, i el desconeixement d'alguns ajuntaments respecte del tràmit a seguir, es fa del tot imprescindible que el reglament reculli el que estableix la Disposició transitòria dotzena respecte de la rehabilitació de les masies en aquells municipis que no tenen catàleg aprovat.

Tot i l'exposat en el paràgraf anterior, si els municipis no han elaborat el catàleg, el procediment que estableix l'article 48 exigeix documentació més exhaustiva de la que disposa l'article 58 del Reglament. S'entén, doncs, que l'administrat es troba desprotegit perquè l'Administració no ha complert amb el que disposa la Llei d'urbanisme.

El CTEESC sol·licita que s'aclareixi quin procediment s'ha de seguir per a la rehabilitació d'una masia o casa rural quan els municipis no tenen inclòs en el planejament el catàleg de masies.

21. El CTEESC constata que a l'article 103.2 la referència de l'article 71.1 en realitat és a l'article 72, per la qual cosa recomana sigui modificat.
22. El CTEESC considera que és imprescindible i convenient regular un sistema en què l'atorgament de documents intervinguts pel Secretari

de l'Ajuntament, puguin substituir els documents notarials.

En aquest sentit, el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 123: "La cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en els supòsits establerts a l'article 40.3.a) d'aquest Reglament s'efectua directament mitjançant escriptura pública, o document administratiu intervingut pel Secretari de l'Ajuntament, atorgada per les persones propietàries. La cessió s'entén acceptada per silenci administratiu positiu pel transcurs del termini d'un mes des de la seva presentació, si abans no s'ha acordat expressament l'acceptació."

23. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 22ª conforme cal regular un sistema en què l'atorgament de documents puguin substituir els documents notarials, el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 143: "Si no s'ha atorgat prèviament o simultàniament l'escriptura pública, o document administratiu intervingut pel Secretari de l'Ajuntament, constitutiva de la propietat horitzontal, el projecte de reparcel·lació té la naturalesa de títol constitutiu, i ha de contenir les determinacions necessàries per a la seva inscripció en el registre de la propietat."
24. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 6ª conforme convindria fer més extensiva la informació telemàtica, el CTEESC proposa incloure un nou precepte a l'article 152 amb la següent redacció: "Els ajuntaments dels municipis de més de deu mil habitants i els de capital de comarca han de garantir la consulta per mitjans telemàtics, com a mínim, de la memòria, i dels plànols de finques adjudicades en mèrits de projectes de reparcel·lació aprovats definitivament. Els altres ajuntaments han de garantir la dita consulta per mitjans telemàtics en el termini de tres anys des de l'entrada en vigor del Reglament."
25. El CTEESC considera que a l'article 153 on diu "..., quan l'acord posa a la via administrativa,..." hauria de dir "..., quan l'acord posa fi a la via administrativa,..."
26. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 22ª conforme cal regular un sistema en què l'atorgament de documents puguin substituir els documents notarials, el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 164: "Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública o document administratiu intervingut pel Secretari de l'Ajuntament, una proposta de reparcel·lació voluntària."
27. El CTEESC considera que cal substituir a l'article 176.3 "... poden estar motivats..." per "...han d'estar motivats.."
28. L'article 176.3 preveu la possibilitat de suspendre la tramitació per motius d'oportunitat. La qual cosa significa la introducció d'una perillosa dosi de discrecionalitat, no contemplada a cap precepte de la LLUC.

És per això que el CTEESC proposa una nova redacció del precepte: "Els acords de suspensió han d'estar motivats en qüestions de legalitat o d'interès públic suficientment acreditat, havent d'assenyalar l'administració actuant les determinacions que cal incorporar a les bases per obtenir la seva aprovació."

29. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 22ª conforme cal regular un sistema en què l'atorgament de documents puguin substituir els documents notariais, el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 187.8: "En cas que l'administració actuant opti per l'alienació forçosa, aquesta se subjecta a les regles següents:

b) Dins el termini dels vuit dies següents a la data de notificació de l'acord d'inici dels tràmits d'alienació forçosa d'una finca, el seu propietari o propietària en pot sol·licitar la venda voluntària. Si l'administració actuant accepta la proposta, l'acord de venda s'ha de fer en escriptura pública, o en document intervingut pel Secretari de l'Ajuntament, en el termini de tres mesos i haurà de constar-hi l'obligació per part de l'adquirent de pagar les quotes que es deuen en el termini màxim de quinze dies i d'iniciar les obres d'edificació en el termini màxim de sis mesos.

En el supòsit que en el termini assenyalat no es formalitzi l'escriptura pública de compravenda o bé que es formalitzi sense incorporar les obligacions assenyalades en el paràgraf anterior, l'expedient d'alienació forçosa continuarà tramitant-se."

30. Una de les finalitats de la Junta de Compensació (no de la provisional, sinó de la definitiva) podria ser, en el seu cas, la redacció del planejament parcial. Això no està previst a l'article 190.1 del Projecte de Reglament (sí està previst a l'article 197 per les Juntes de Compensació provisional).

Per aquest motiu, el CTEESC proposa la redacció següent de l'apartat 1 de l'article 190: "Les juntes de compensació formulen el planejament de desenvolupament i les modificacions del mateix i del general, si és el cas, podran formular els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, i gestionen i executen la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística que desenvolupen."

31. L'art. 191.2 del Projecte de Reglament contempla com a única forma la subscripció d'un document públic per totes les persones propietàries-promotores. Fora bo conservar la possibilitat, actualment existent a l'art. 13 de l'Ordre de 6 d'agost de 1.982, de contemplar la possibilitat de què aquest document públic sigui signat només per una persona que actuï en representació dels altres.

El CTEESC proposa la següent redacció de l'apartat 2 de l'article 191: "La constitució de l'entitat es porta a terme mitjançant document públic atorgat per les persones propietàries que hagin pres vàlidament la iniciativa o bé que s'hi hagin adherit en els terminis que estableix aquest Reglament, i les empreses urbanitzadores, si escau.

L'atorgament del document públic de constitució de l'entitat haurà de signar-se, com a mínim, pel seu President, aportant certificació de l'acord de constitució en el qual hi consti que està facultat per a l'atorgament. En tal cas, el document serà notificat a tots els propietaris afectats, als efectes de llur adhesió en el termini que estableix aquest Reglament."

32. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 22ª conforme cal regular un sistema en què l'atorgament de documents puguin substituir els documents notariais, el CTEESC proposa la següent redacció de l'article 191.5: "L'escriptura o document de constitució ha de ser lliurada a l'administració actuant, que ha

d'adoptar l'acord d'aprovació de constitució de l'entitat en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció del document públic i designar el seu representant en l'entitat. També s'ha de lliurar una còpia a l'Ajuntament, en cas que no sigui l'Administració actuant, perquè designi el seu representant.

En el supòsit que l'Administració actuant no resolgui en el termini esmentat, l'escriptura o document de constitució s'entén aprovada per silenci administratiu positiu. Si l'Ajuntament no ha designat un representant municipal, s'entén atorgada aquesta condició a l'alcalde del municipi. Si l'administració actuant altra que l'ajuntament no designa cap representant, s'entén representada per qui legalment tingui atribuïda la seva representació.”.

33. El CTESC constata que a l'article 197.7 es fa referència a la documentació necessària relacionada a l'apartat 2 quan aquesta està relacionada a l'apartat 4. Per aquest motiu, el CTESC considera que cal modificar la referència.
34. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 6ª conforme convindria fer més extensiva la informació telemàtica, el CTESC proposa la següent redacció de l'article 208.3: “Són públics, i poden ser consultats, fins i tot per mitjans telemàtics, els llibres del Registre i la documentació relativa als acords administratius. La persona responsable del Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores lliurarà les certificacions que es demanin en relació amb les inscripcions practicades.”.
35. Amb el mateix argument expressat a l'observació a l'articulat 6ª conforme cal fer més extensiva la informació telemàtica, el CTESC proposa la següent redacció de l'article 233.5: “Registre és públic i tothom té dret a examinar-lo, a accedir-hi per mitjans telemàtics i a obtenir certificació del seu contingut.”.
36. El CTESC proposa afegir els següents punts a la redacció actual de l'article 242:

“c) sobre finques independents existents com a tal al registre, sigui en propietat vertical o horitzontal, si a l'escriptura de divisió o segregació s'hi incorpora certificació registral justificativa que la data de formació de la parcel·la sia anterior a la prescripció de la possible infracció i que no consti al Registre cap anotació sobre expedient de disciplina urbanística.

d) sobre finques que malgrat formar una unitat registral, hi existeixin diferents habitatges, si a la escriptura de divisió en propietat horitzontal s'hi incorpora la cèdula de primera o segona ocupació que acrediti la data de formació dels habitatges anterior a la prescripció de la possible infracció i que no consti al Registre cap anotació sobre expedient de disciplina urbanística.”.
37. El CTESC constata que a l'apartat 4 de l'article 263 es fa referència a l'apartat 2 quan hauria de ser el 3. Igualment, a l'apartat 5 es fa referència als apartats 2 i 3 quan haurien de ser 3 i 4. Per aquest motiu, el CTESC recomana es modifiquin les referències del text.

## **V. CONCLUSIONS**

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 21 d'abril del 2006

La presidenta  
Mercè Sala i Schnorkowski

La secretària executiva  
Teresita Itoiz i Cruells