

## Regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña

En el DOGC nº 5342, del pasado 19 de marzo, se publicó la Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos, con la que la Generalidad de Cataluña pretende hacer frente a la problemática que genera la carencia de servicios y los procesos de urbanización inacabados de numerosas urbanizaciones nacidas en los años sesenta y setenta que se promovieron y comercializaron sin el adecuado proceso de parcelación, planeamiento urbanístico, previsión de servicios, dotaciones de saneamiento y caudales energéticos.

La presente Ley, que se dicta en el marco de la competencia exclusiva de la Generalidad en materia de urbanismo que le confiere el artículo 149.5 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, consta de veintidós artículos, agrupados en seis Capítulos, dos disposiciones adicionales, una transitoria y tres finales.

El Capítulo preliminar, relativo a las disposiciones generales y compuesto por tres artículos, establece el objeto, el ámbito y las finalidades de la Ley. Por lo que se refiere a su ámbito, la Ley se aplica a las urbanizaciones implantadas en el territorio entre la entrada en vigor de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 y la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, de Protección de la Legalidad Urbanística, que: a) dispongan de obras de urbanización que no hayan sido objeto de recepción por parte del Ayuntamiento, b) estén integradas mayoritariamente por edificaciones aisladas destinadas a viviendas unifamiliares, y c) carezcan, total o parcialmente, de obras de urbanización o de dotación de los servicios urbanísticos legalmente establecidos o, aún teniéndolos, su estado sea manifiestamente precario.

En el Capítulo I (artículos 4 a 11) se establecen las medidas de ordenación y gestión urbanística y se crea Junta Evaluadora de Obras de Urbanización. Con carácter general se establece que la regularización de las urbanizaciones debe llevarse a cabo de conformidad con la legislación urbanística, en función de la clase de suelo en que se hallan emplazadas y con las especificidades que la presente Ley establece con relación a la clasificación del suelo, la gestión del planeamiento, los estándares urbanísticos, las obligaciones de reserva, las obligaciones y los derechos de los propietarios y los servicios urbanísticos. La Junta Evaluadora de Obras de Urbanización se crea con el fin de facilitar la resolución de las discrepancias que puedan surgir, en la aplicación de la presente Ley, sobre la corrección y la compleción de las obras de urbanización ejecutadas y sobre la procedencia de la recepción de dichas obras por los Ayuntamientos.

El Capítulo II define y regula los programas de adecuación (artículos 12 a 15). Dicho programa es el documento que enumera el conjunto de actuaciones administrativas que se proponen para iniciar y ejecutar la regularización de la situación urbanística de una urbanización, completar sus obras, dotarla de los correspondientes servicios y, en su caso, reducir parcial o totalmente el ámbito que inicialmente estaba previsto urbanizar.

El programa de adecuación tiene que establecer las determinaciones de orden jurídico, técnico, económico y financiero necesarias para completar el desarrollo urbanístico de la urbanización, de conformidad con el planeamiento vigente o con el que se considere conveniente redactar y aprobar. Además, si la regularización de las urbanizaciones requiere aprobar o modificar un plan urbanístico o si es preciso alterar las

determinaciones urbanísticas vigentes para la plena operatividad de las previsiones de los planes directores urbanísticos de alcance supramunicipal, el programa tiene que establecer la elaboración y aprobación del instrumento urbanístico correspondiente, con los estudios de sostenibilidad económica, sostenibilidad ambiental y movilidad necesarios.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación del programa, siendo tal aprobación uno de los requisitos para acogerse a las medidas de financiación que veremos a continuación. Además, para verificar el cumplimiento de los programas de adecuación, los Ayuntamientos tienen que constituir una comisión de seguimiento integrada por representantes de la Administración de la Generalidad, del propio Ayuntamiento y de los vecinos afectados.

Los Capítulos III, IV y V establecen las medidas financieras para posibilitar la regularización de urbanizaciones. En el primero de ellos (artículos 16 a 20) se crea y regula el Fondo para la regularización de urbanizaciones y en el segundo (artículo 21) y tercero (artículo 22) se prevén ayudas para la ejecución de la urbanización.

El Fondo para la regularización de urbanizaciones, cuyos beneficiarios son los Ayuntamientos, tiene como objetivo, por un lado, fomentar la formulación y ejecución de programas de adecuación de las urbanizaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la presente Ley y, por otro, la financiación total o parcial de la elaboración del planeamiento urbanístico que se requiera para delimitar ámbitos discontinuos de actuación y para adoptar otras medidas para la reducción, parcial o total, de la superficie de esas urbanizaciones.

Para la adjudicación de las ayudas del Fondo a los Ayuntamientos, el Departamento competente en materia de urbanismo realizará, como mínimo una vez al año, una convocatoria pública en la que, además, se regulará el

procedimiento de concesión y la composición y el funcionamiento de la comisión mixta Generalidad-Ayuntamientos encargada de realizar la propuesta de adjudicación al titular del citado Departamento.

También para los Ayuntamientos que hayan formulado un programa de adecuación, el Capítulo IV prevé la posibilidad de que el mismo Departamento establezca una línea de ayudas consistente en préstamos del Instituto Catalán del Suelo, con el objetivo de facilitar la celeridad en la ejecución de las obras de urbanización y en la implantación de servicios, y garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y tributarias.

Finalmente, el Capítulo V establece la posibilidad de que la Generalidad conceda ayudas directamente a los a los titulares de parcelas situadas en urbanizaciones que se regularicen para que puedan hacer frente al pago de las cuotas de urbanización que les correspondan. Estas ayudas consisten en préstamos subvencionados que pueden ser garantizados mediante la constitución de un censo enfiteúutico sobre la parcela afectada.

De las dos disposiciones adicionales, la primera modifica la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, de Creación del Instituto Catalán del Suelo y, la segunda, regula las medidas que debe establecer el planeamiento para las urbanizaciones que no pueden ser objeto de regularización (la reducción de la superficie o la completa extinción de la urbanización, los mecanismos necesarios para hacer efectiva, de forma inmediata o gradual, la extinción total o parcial de la urbanización y el régimen transitorio para las construcciones, instalaciones y usos existentes).

Por último, las tres disposiciones finales están dedicadas a la prevención de incendios forestales, a la evaluación del cumplimiento de los objetivos y al desarrollo normativo de esta Ley.

**Gonzalo Brun Brun**