

ADENDA REFERENTE AL MARCO URBANÍSTICO VIGENTE EN CATALUNYA.

Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Texto Consolidado tras la Última Modificación de 20/mayo/2016.

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA EL URBANISMO POST-CRISIS INMOBILIARIA: (IN)VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO E INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN FRENTE A LA HERENCIA TERRITORIAL.

PONENTE.- Gerardo Roger Fernández Fernández.

- El Marco Legislativo Catalán vigente (en adelante MLC) en materia de innovaciones referentes a Instrumentos de Gestión Urbanística, presenta ciertas insuficiencias que deberían ser completadas, bien en la propia Ley, bien en su desarrollo reglamentario, dado que las disposiciones concretas que deben ser complementadas responden a determinaciones básicas de la legislación estatal vigente que resultan de obligado cumplimiento en todo el Estado. También, cabe la posibilidad de recogerlas en la Normativa Urbanística de los Planes Generales, teniendo en cuenta el carácter reglamentario de los mismos.
Pasemos a señalar la regulación recogida en el marco legislativo catalán con relación a cada uno de los cinco Instrumentos de Gestión que se analizan en la Ponencia desarrollada para las Terceras Jornadas sobre Legislación Urbanística.
- Con respecto a las MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (en adelante MVEs) .-
Se contemplan muy insuficientemente en el MLC.
Así no se recoge como documento de los Planes de Ordenación Urbanística Municipal (en adelante POUMs, en su art. 59).
En los Planes Parciales (en adelante PP) se recoge “la evaluación económica y financiera, que debe contener el estudio y justificación de su viabilidad” (art. 66.1.d), cuyo contenido no responde al propio de las MVEs, ni tampoco (por su remisión a los PP en su art. 70.6) en los Planes de Mejora Urbana (en adelante PMUs).
Tampoco nada se regula la aplicación -obligada- de las MVEs a las Actuaciones de Dotación (en adelante ADs), tal como se constata en la Disposición Adicional Segunda.
- Con respecto a las ACTUACIONES DE DOTACIÓN (ADs).-
Su regulación se recoge en el art. 43.1.b), de manera un tanto confusa en el art. 70.2 y en la ya señalada D. Adicional Segunda, si bien con la insuficiencia señalada.
Asimismo, se echa de menos la regulación de los procedimientos de determinación e identificación de las parcelas edificables y dotacionales, así como de la Reparcelación Discontinua y Voluntaria (TAUs) o la constitución de Complejos inmobiliarios como modalidades para posibilitar su gestión-obtención.
- Con respecto a los COMPLEJOS INMOBILIARIOS (en adelante CCII).-

A este respecto, el MCL nada regula con relación a su determinación, procedimientos etc., debiendo acudirse, exclusivamente, a la preceptiva regulación establecida en la legislación estatal correspondiente.

- Con respecto a la EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN-REHABILITACIÓN .-

A este respecto, el MLC sí regula, aunque muy “principalmente”, los procesos de Ejecución Sustitutoria (arts. 179 y 197) mediante selección de un “edificador”-“rehabilitador” en procedimiento concurrencial, previéndose la ejecución mediante equidistribución en régimen de propiedad horizontal.

- Con respecto a los INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (en adelante ISEs) .-

A este respecto, el MLC sí regula la determinación de los ISEs (arts. 66.1.d) y, por remisión, el 70.7), si bien se echa en falta una regulación detallada de su forma de cálculo y las consecuencias que comportan para la sostenibilidad del desarrollo de las previsiones urbanizadoras del planeamiento.

Gerardo Roger Fernández Fernández.