

ASPECTES LEGALS DE LA CONSTRUCCIÓ

Tema 1. Introducció

• L'ordenació del territori i l'urbanisme

L'ordenació del territori és el conjunt d'actuacions administratives dirigides a aconseguir una distribució òptima i armònica de la població i de les activitats que desenvolupen aquestes persones (socials, culturals, etc). També se pot definir com la expressió espacial de la política econòmica, social, ecològica i cultural.

En definitiva, la ordenació del territori és la planificació global de totes les activitats humanes a un determinat espai físic o geogràfic.

L'urbanisme s'entén equivalent a l'ordenació del territori però en un àmbit més concret. És l'objecte d'ordenació de la ciutat; són les normes que regulen l'activitat d'urbanització i l'activitat d'edificació.

L'ordenació del territori, en canvi, cercaria l'equilibri en el territori de totes les ciutats, és a dir, de totes les planificacions fetes per l'urbanisme.

• Evolució històrica del dret urbanístic

L'evolució històrica del dret urbanístic se situa principalment en el segle XIX, quan esclata el model feudal a causa de les següents circumstàncies:

- La revolució industrial
- La migració del camp cap a les ciutats
- L'augment considerable de la població mundial

A aquestes circumstàncies respon la primera legislació urbanística de Palma: l'Eixample (la demolició de les murades).

Posteriorment a l'ocupació dels terrenys annexes a la ciutat emmurallada se fa una regulació més higiènica que pretén que els ciutadans tinguin els serveis urbanístics bàsics:

- clavegueram
- aigua potable
- electricitat
- ventilació d'edificis

A l'any 1956 neix el dret urbanístic espanyol, ja que s'aproba la primera Llei del Sól, molt moderna per al seu moment i circumstàncies. Aquesta llei té 4 característiques que es repetiran a totes les posteriors normatives urbanístiques:

- Paper central dels plans.
- Els poders públics són qui ordenarà el territori.
- El dret de propietat és limitat: es configura les facultats de propietat sobre els terrenys depenent de la seva classificació urbanística.
- Equidistribució: just repartiment de beneficis i càrregues.

La llei del sól de 1956 va fracassar perquè no se van aprovar els plans. La necessitat de millora d'aquesta llei va

donar lloc a la segona Llei del Sól de 1976, la qual introdueix una gran novetat a l'equidistribució: la obligació de cesió del 10% d'aprofitament lucratiu.

La llei del sól de 1976 se va desenvolupar en 3 reglaments:

- 1r Reglament: Planejament urbanístic (per fer els plans)
- 2n Reglament: Gestió urbanística (per materialitzar els plans)
- 3r reglament: Disciplina urbanística (per castigar l'incumpliment dels plans)

• Distribució de competències en materia d'ordenació del territori i urbanisme: estat, comunitats autònomes, consells insulars i municipis

L'any 1978 s'aprova la Constitució Espanyola i es crea l'Estat de les Autonomies. L'article 148 diu que les Comunitats Autònomes podran assumir competències en materia d'ordenació del territori, urbanisme i vivenda. La majoria dels estatuts d'autonomia, com el de les Illes Balears (1983), recolliran com a competència exclusiva l'ordenació del territori. Tot i això l'Estat se resisteix a perdre tota la competència, el que donarà lloc a la tercera Llei del Sól de 1992, de més de 300 articles, dels quals el Tribunal Constitucional en va anular més de 200.

L'Estat només pot dictar normativa en les competències que té, com per exemple :

- Per mantenir les condicions bàsiques per l'exercisi en igualtat del dret de propietat
- En materia d'expropiació forçada, com les valoracions
- Responsabilitat patrimonial

L'any 1998 es va aprovar la quarta Llei del Sól, de 44 articles.

Les Illes Balears no té una llei única del sól, sinó que té lleis parcials, com per exemple:

- Llei de disciplina urbanística (1990)
- Llei del sól rústic (1997)

La potestat legislativa la té el Parlament, però hi ha tres organismes més, el Govern Balear, els Consells Insulars i els Ajuntaments, que també hi poden intervenir. Les normes reglamentàries corresponen al Govern.

La potestat reglamentària la té la Conselleria d'Obres Públiques, que dedica el seu temps a propostes de decrets.

Els Consells Insulars són els competents en materia urbanística; són els qui aproven els plans generals i emeten les cèdules d'habitabilidad.

Els Ajuntaments continuen sent els òrgans centrals de l'urbanisme, ja que redacten i aproven inicialment els plans o normes subsidiàries. Se'ls hi ha donat més competència per flexibilitzar les tramitacions.

En conclusió, la regulació del dret urbanístic és complexa perquè avui dia són aplicables la Llei del Sól de 1956, una part de la Llei del Sól de 1992, i supletòriament la Llei del Sól de 1976 i tots els seus reglaments.

Tema 2. La propietat del sól

2.1. Introducció. L'estatut legal de la propietat del sól

El dret jurídic prové del dret romà, que considerava el dret sobre el sól com un poder absolut de gaudir i usar

aquest bé. Aquesta concepció clàssica se mostra en el dret privat espanyol en el Codi Civil, que considera el dret de propietat com el dret de gaudir i disposar d'una cosa sense més limitacions que les establertes a la llei.

La concentració de població a les ciutats provoca que el sòl esdevengui un bé escàs. Per tant esdevé a la vegada un problema social que farà que es trenqui la concepció romana del dret de propietat. L'exercici d'aquest dret de propietat ja no dependrà només del seu titular, sinó també de les Administracions Públiques, que intervindran en aquest mercat. A partir d'aquí neix la funció social de la propietat.

Abans d'aquest trencament era un dret absolut que com a molts rebia condicionaments externs. Ara, les limitacions formen part del mateix dret de propietat.

Aquesta nova concepció, trencadora del model romà, ja la contempla la Llei del Sòl de 1956, i s'anirà repetint amb posterioritat. Per exemple, a la Llei del Sòl de 1976 se proclama que l'aptitud per edificar la otorga el pla o normes subsidiàries. Per tant el dret d'edificar se condiona al pla i al compliment de deures i cargues que estableix.

Aquesta nova concepció també va tenir el seu reflex a la Constitució Espanyola, en els articles 33 i 47:

Artículo 33

- 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
- 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes.*
- 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes.*

Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En definitiva se pot deslligar el dret de propietat al dret d'edificar.

L'estatut jurídic de la propietat tradicionalment consisteix a pensar que el propietari com a tal només té dret a gaudir i utilitzar el seu bé amb les finalitats naturals (amb el seu destí ramader, cinegètic, agrícola o forestal), és a dir, com si fos sòl rústic.

El dret a edificar és un element artificial que les Administracions Públiques poden afegir a aquest dret original (o llevar sense indemnitzar).

La Llei del Sòl d 1992, mantenint aquesta nova concepció de dret de propietat, li va donar un nou tractament: va vincular el dret a edificar al compliment d'una serie de deures. Serà el compliment d'aquesta serie de deures el que aniria fent que el propietari adquirís 4 drets artificials, recollits a l'article 23:

Article 23

El contingut urbanístic de la propietat immobiliaria s'integra mitjançant l'adquisició successiva dels següents drets:

- A urbanitzar, entenguent com a tal la facultat de dotar a un terreny dels serveis i infraestructures fixades en el planejament o, en el seu defecte en la legislació urbanística, perquè adquireixi la consideració de solar.
- A l'aprofitament urbanístic, consistent en l'atribució efectiva al propietari afectat per una actuació urbanística dels usos i intensitats susceptibles d'apropiació privada, o al seu equivalent econòmic, en els terminis fixats per aquesta llei.
- A edificar, consistent en la facultat de materialitzar l'aprofitament urbanístic corresponent.
- A l'edificació, consistent en la facultat d'incorporar al patrimoni l'edificació executada i concluida amb subjecció a la llicència urbanística otorgada, sempre que aquesta fos conforme amb l'ordenació urbanística aplicable.

La Llei del Sól de 1998, la vigent, ha trastocat una mica aquest esquema, ja que hi ha articles que donen a entendre que el dret a edificar sí que forma part del dret de la propietat. També conserva un poc la concepció clàssica (article 21)

No sols les normes subsidiàries estableixen restriccions al dret de propietat, sino també les normatives sectorials, com per exemple la Llei de Patrimoni Històric, la Llei de Costes o la Llei d'Aigües.

2.2. Clases de sól i règim jurídic: el sól urbà, el sól urbanitzable i el sól no urbanitzable. Especial referència a la Llei 6/1997 de Sól Rústic de les Illes Balears

El sól se classifica en urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

Coloquialment se poden definir de la següent manera:

- Sól urbà: aquell sól ja transformat, ja urbanitzat o ja edificat (la ciutat).
- Sól urbanitzable: aquell sól que el pla ha triat perquè, previa transformació, se converteixi en ciutat.
- Sól no urbanitzable o rústic: la resta.

2.2.1. Sól urbà

Definició

- Sól urbà: aquell sól que conta amb els serveis urbanístics bàsics, que són:

- 1) Accés rodat per via pública
- 2) Abastiment d'aigua potable
- 3) Subministrament d'energia elèctrica
- 4) Evacuació d'aigües (no és imprescindible que sigui per xarxa de clavegueram; ex: fosa sèptica)

A més, s'han de donar dos requisits més:

- a) Que els serveis anteriors siguin adequats per servir a l'edificació que s'ha de fer
- b) Que els terrenys estiguin dins la xarxa urbana, és a dir, que no estiguin deslligats de l'entramat urbanístic

També són urbans els terrenys que es trobin a un àrea consolidada per l'edificació (a la Llei del Sól de 1976 bastava en les 2/3 parts, a la llei del 98 no)

El Pla Territorial de Mallorca intenta donar més objectivitat a aquesta definició (veure norma 10)

Subcategories

- Sól urbà consolidat
- Sól urbà no consolidat

Drets i deures

Depenent un o altre hi hauran uns drets i uns deures.

En el sól urbà consolidat n'hi ha 2:

1r: deure de completar la urbanització fins que els terrenys compleixin la condició de solar (pavimentar, fer les aceres)

2n: dret a edificar (a la llei del 98 ha desaparegut l'obligació d'edificar abans de 2 anys).

En el sól urbà no consolidat, s'estableixen unes obligacions que responen al principi de la equidistribució:

1a: cedir obligatòria i gratuïtament a la Administració tot el sól necessari per vials, zones verdes, espais lliures i per dotacions lliures de caràcter local.

2a: cedir obligatòria i gratuïtament a la Administració tot el sól necessari per l'execució de sistemes generals.

3a: cedir obligatòria i gratuïtament a la Administració el 10% de l'aprofitament lucratiu. La legislació autonòmica podria reduir aquest percentatge.

4a: obligació de procedir a la distribució dels beneficis i cargues.

5a: obligació de contribuir als costos d'urbanització.

6a: edificar als solars en el termini que estableixi el planejament.

2.2.2. Sól urbanitzable

Definició

- Sól urbanitzable: aquell sól que el planificador ha triat com a sól que ha d'acollir el creixement de la ciutat.

Abans el que no era sól urbà ni sól urbanitzable era sól rústic. Però la llei del sól de 1998 va introduir la novetat de canviar en certa manera els conceptes de sól urbanitzable i sól rústic, ja que la categoria residual va passar a ser el sól urbanitzable.

Subcategories

Tradicionalment les dues subcategories de sól urbanitzable eres el sól urbanitzable programat i el sól urbanitzable no programat, però ara les dues subcategories són:

- Sól urbanitzable sectoritzat: aquell que té un àmbit de desenvolupament marcat pel planejament.
- Sól urbanitzable no sectoritzat: aquell que no té un àmbit de desenvolupament marcat pel planejament.

Drets i deures

Drets

1r: dret a usar, gaudir i disposar dels terrenys d'acord a la seva naturalesa rústica (conrear, caçar, tenir bosc)

2n: dret a promoure la transformació dels terrenys en sòl amb aprofitament urbanístic, i a exigir de la Administració la aprovació dels instruments necessaris per dur a terme aquesta transformació.

3r (només a sòl urbanitzable sectoritzat): dret a usos i obres provisionals.

Deures

1r: deure de cedir obligatòria i gratuïtament els terrenys dedicats a vials, zones verdes, espais lliures i dotacions públiques de caràcter local.

2n: deure de cedir obligatòria i gratuïtament el sòl necessari per a l'execució de sistemes generals que el planejament inclogui o adscrigui en aquell sector o àmbit.

3r: deure de costejar, pagar i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres necessàries d'ampliació o reforç d'aquests sistemes generals quan la dimensió o la seva densitat no faci impossible absorbir el nou creixement.

4rt: deure de cedir obligatòria i gratuïtament el 10% d'aprofitament lucratiu.

5è: deure de procedir a l'equidistribució dels beneficis i cargues.

6è: deure d'edificar en els solars en el termini que s'estableix en el planejament.

2.2.3. Sòl rústic

Definició

És sòl rústic aquell sòl que es trobi en una de les següents dues situacions:

- Que s'hagi d'incloure en aquesta categoria perquè està sotmés a algun règim de protecció especial (protecció territorial, medi ambient, patrimoni històric). És aquell que té uns valors paisagístics, ecològics, històrics o de riscos naturals, etc, molt importants.
- Que el planejament general o normes subsidiàries consideri necessari preservar per als valors referits abans, tot i que no estiguin reconeguts per la legislació sectorial. Són aquells que el planejament consideri que no han de ser transformats per aconseguir objectius territorials o urbanístics que estableixi la normativa urbanística.

Subcategories

La llei de sòl rústic de les Illes Balears del 97, en el seu article 4 classifica el sòl com:

- Sòl rústic protegit: aquell que tinguí uns valors excepcionals per la seva flora o fauna, els seus valors ecològics o per la seva funció territorial (article 6).
- Sòl rústic comú: la resta (article 7).

Drets i deures

1r: dret a usar, gaudir i disposar dels terrenys d'acord a la seva naturalesa (agrària, ramadera, forestal o cinegètica).

Tant la llei del 98 com la llei de sòl rústic de les Illes Balears del 97 han donat al propietari de sòl rústic dues grans facultats que són:

- Possibilitat d'habitatge unifamiliar aïllat. S'han de complir tres requisits:
- Tenir la superfície mínima de parcela demanada (normalment 14.000 m2).
- Només 1 habitatge per parcela.
- Cumplir els paràmetres urbanístics (article 28 de la llei de sòl rústic de les Illes Balears)
- Possibilitat d'exercir una activitat declarada d'interès general. També s'han de complir tres requisits:
- Que l'activitat transcendeixi els simples interessos generals.
- Que l'activitat sigui compatible amb el grau de protecció de la zona.
- Que quan l'activitat suposi la construcció de noves edificacions resultin d'ubicació necessària en sòl rústic.

Tant l'habitatge com l'activitat requereixen un informe del Consell Insular corresponent. Una edificació agrícola a més requereix un informe de la Conselleria d'Agricultura.

Les segregacions

Des de la Llei del Sòl de 1976 es considerava que les segregacions eren un acte subjecte a llicència, i es deia que els notaris no podien otorgar llicències sense l'autorització municipal.

La llei del 97 diu que per fer les segregacions has de complir la unitat mínima urbanística (normalment 14.000 m2 segons els plans generals) i la unitat mínima agrícola (fins al 2002 no n'hi havia a balears).

El decret 147/2002 estableix 25.000 m2 d'unitat mínima agrícola a Balears general i 35.000 m2 a algunes localitats.

A l'any 1999 se va fer una llei que prohibia l'ús d'habitatge unifamiliar a les parcel·les segregades a partir de la llei del 97 que durava fins que s'aprovasin els respectius plans territorials (aquesta llei se considerava injusta ja que s'aplicava amb caràcter retroactiu). El Pla Territorial de Mallorca ha permès l'ús d'habitatge unifamiliar a les parcel·les segregades entre 1997 i 1999 si no s'han produït més de 5 fraccionaments. A partir de 1999, mentre el PTM estigui en vigor; se permet fraccionar la parcela en tantes parts com fills tenguí el propietari (només una vegada).

Tema 3. L'ordenació del territori a les Illes Balears

3.2. Espais Naturals: la Llei 1/1984 i la Llei 1/1991

La llei 1/84 d'espais naturals ja no està en vigor, però va ser molt important en les competències autonòmiques en aquesta matèria.

Aquesta llei tractava de la protecció dels espais naturals de major rellevància de les Illes Balears, que se faria cas per cas a través d'una llei dicatada a l'efecte, i serà a través d'aquesta via com se protegiran espais tan famosos com Es Trenc, Ses Salines d'Eivissa, Cala Mondragó, etc. El parlament aprovava cada espai amb una llei que el declarava ANEI.

Això va canviar amb la llei 1/1991 d'espais naturals, ja que va variar la manera de protegir el territori, definint moltíssims espais que se declaren protegits en 2 subcategories:

Sól rústic protegit:

- ANEI (Àrea Natural d'Especial interés)

1.2) AANP (ANEI d'Alt Nivell de Protecció)

- ARIP (Àrea Rural d'Interès Paisatgístic)

La llei del 91 marca dins una planimetria una serie d'espais que se declaren naturals i s'enmarquen dins una de les tres subcategories mencionades. Fa que descassifiquin de sól urbanitzable a sól rústic molts espais emblemàtics.

Dins les ANEI hi ha una important restricció als usos. Per exemple està prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. Aquesta prohibició és des del 99 ja que fins llavors es permetia l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcela mínima de 200.000 m² (que ara és la parcela mínima urbanística de cara a les segregacions)

També estan prohibides les pedreres, els camps de golf i els ports esportius.

L'article 11 de la llei del 91 parla de les AANP (ex: alzinars). No els delimita la llei sinó un decret que aprova el govern.

3.1. La Llei 14/2000 d'Ordenació Territorial. Instruments d'ordenació

Aquesta llei té com a objectiu aconseguir una política territorial coordinada i integrada, que ha de venir presidida per un desenvolupament sostenible (que persegueixi el benestar de les persones i més preservació dels recursos naturals).

La llei 14/2000 té un antecedent legislatiu que és la llei 8/1987.

Bàsicament la llei 14/2000 lo que fa és crear una sèrie d'instruments d'ordenació territorial que seran els que determinaran i concretaran aquests objectius abstractes que se marca la llei i regular-ne les funcions, el contingut i el procediment, i també cridar a la participació pública.

La llei persegueix que entre l'aprovació inicial i la definitiva se produeixi una important participació de tots els agents implicats.

Aquesta llei introdueix 2 novetats importants respecte a la regulació general, que són:

- Les normes territorials cautelars

Com el seu nom indica, pretenen garantir la virtualitat o eficàcia de l'instrument d'ordenació territorial, és a dir, són normes que intenten evitar que mentres se tramita un determinat instrument d'ordenació territorial la realitat es modifiqui (pretenen congelar un determinat àmbit).

Coloquialment se'ls anomena 'moratòries'.

Les normes territorials cautelars tenen una durada màxima d'eficàcia de 5 anys, que en dret urbanístic tradicional és una novetat perquè lo normal era que la suspensió de llicències tengués una durada màxima de 2 anys.

Les normes territorials cautelars estan regulades a l'article 17.

- Les modificacions de planejament municipals sense adaptació

En teoria, l'aprovació de qualsevol d'aquests instruments d'ordenació territorials produïa una obligació al municipi d'adaptar la seva normativa o NNSS a la nova regulació que introduïa aquest instrument. Fins que l'ajuntament no s'adaptava no podia aprovar, modificar o revisar el seu planejament (és a dir, quedava congelat). Ara, amb la llei 14/2000 se permeten fer determinades modificacions del planejament sense que hi hagi una adaptació prèvia. Això ve regulat a la disposició adicional tercera de la llei d'ordenació territorial.

Els 3 instruments d'ordenació territorials que crea la llei són:

- Les directrius d'ordenació territorial

Les directrius d'ordenació territorial foren aprovades a través de la Llei 6/1999, la qual és una llei de gran transcendència per al desenvolupament territorial i urbanístic de les Illes Balears. Bàsicament en destacarem 4 determinacions:

- El creixement. Les directrius d'ordenació territorial (article 33) estableixen uns límits de creixement per a cada illa, i per això diu que en un termini de 10 anys només se podrà classificar com a sòl urbanitzable un 10% del sòl urbà i urbanitzable a Mallorca, un 12% a Menorca i un 10% a Eivissa i Formentera.
- Les directrius d'ordenació territorial estableixen les categories del sòl rústic i defineixen dins cada categoria els usos admesos, condicionats i prohibits. Dins sòl rústic protegit: ANEI, AANP, ARIP, APT (Àrees de Protecció Territorial, com els primers 500 m de la ribera del mar o la zona de servitud de carreteres) i APR (Àrees de Prevenció de Riscs, com zones amb risc d'incendi o inundació). Dins sòl rústic comú: AIA (Àrees d'Interés Agrari), AT (Àrees de Transició, com àrees de sòl rústic colindants amb sòl urbà i sòl urbanitzable) i SRG (Sòl Rústic General).
- Fixen els criteris generals de les previsions que han de fer els altres instruments d'ordenació territorial. Fixen requisits de plans territorials insulars i plans directors sectorials.
- Referents a desclassificacions. Les directrius d'ordenació territorial també inclouen (com la Llei d'espais naturals) un canvi de classificació de sòl: provoca que sòl classificat com urbanitzable es converteixi en sòl rústic.
- Els plans territorials insulars

Se n'han aprovat 2 definitivament, Mallorca i Menorca, i queda pendent el d'Eivissa i Formentera. Prohibeixen l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat dins sòl rústic.

- Els plans directors sectorials

Els plans directors sectorials tracten diverses matèries. N'hi ha de molt variis. Per exemple:

- Pla director sectorial d'equipaments sectorials.
- Pla director sectorial de residus urbans
- Pla director sectorial de telecomunicacions (en tramitació)
- Pla director sectorial d'energia (en tramitació)
- Pla director sectorial de l'oferta turística (POOT). El de Mallorca és de l'any 1995. Destaca el congelament del creixement de les zones turístiques.

Tema 4. El planejament urbanístic

4.1. El sistema normatiu urbanístic

El sistema normatiu urbanístic està compost de 2 parts:

- La normativa estatal i autonòmica, que marcaria els criteris generals de l'ordenació urbanística i el procediment per aprovar la segona part, que són els plans urbanístics.
- Els plans urbanístics (el planejament) són la gran peculiaritat del sistema normatiu urbanístic perquè tenen una naturalesa peculiar, ocupen un paper central en l'urbanisme i juguen 2 funcions essencials:
- Anticipen el que serà la ciutat.
- Delimiten els drets de propietat de tots els propietaris.

Escala jeràrquica, jurídicament no gaire correcta:

- Legislació estatal (Llei del Sòl de 1998)
- Normativa urbanística de la comunitat autònoma (lleis autonòmiques, decrets)
- Instruments d'ordenació territorial (directrius d'ordenació territorial, plans territorials insulars i plans directors sectorials)
- Planificació municipal (planejament)

En el cas de les Illes Balears, que no tenen una legislació autonòmica completa:

- Dret supletori

4.2. Els plans urbanístics. Naturalesa

S'ha discutit molt sobre la naturalesa jurídica dels plans urbanístics. Una primera opció era fossin actes administratius generals, però finalment són considerats normes jurídiques. Però com a tals, són peculiars per 2 raons:

- que no es publiquen en la seva integritat; només es publica la part normativa i no els plànols.
- es poden aprovar per silenci administratiu.

Com a conseqüència d'això, la seva aprovació du implícita la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació (a efectes expropiatoris), i la prohibició de reserva de dispensació o reserva jurídica del pla.

4.3. Modificació, revisió, adaptació. Procediment d'aprovació. Suspensió dels plans i suspensió de llicències

Els plans, com a normes jurídiques, tenen una vigència indefinida, per seguretat i per estabilitat (el que necessita el tràfic privat).

Però la realitat va canviant amb el pas del temps, i els plans s'han d'adaptar a aquesta realitat canviant.

Els plans per definició no són ni estàtics ni inamovibles, sinó que són dinàmics. Forma part de la potestad de planificació la facultat d'alteració del planejament (*ius variandi*: dret a variar). Aquesta potestat de variació és discrecional (Discrecionalitat: poder triar entre diverses opcions igualment justes).

No sempre el planificador actua amb aquesta llibertat o discrecionalitat. Això pot ser per 4 causes:

- La classificació dels terrenys.
- Els estàndards urbanístics (exemple: mínims de zona verda).

- El planejador ha de servir a l'interès general i donar compliment als principis de l'ordenació urbanística com el de l'equidistribució.
- També ha de donar compliment del que marquen els instruments d'ordenació territorial.

Diferències entre modificació, revisió i adaptació

- Modificació: replantejament parcial o canvi puntual del pla.
- Revisió: replantejament global o general del model territorial i urbanístic del pla (exemple: canviar l'estructura orgànica del territori i incloure grans canvis de classificació del sòl).
- Adaptació: introducció en el pla de determinacions d'instruments superiors.

Procediment d'aprovació

El procediment d'aprovació és similar per a les 3 anteriors. La revisió té 2 passes més: cal aprovar un avanç (conté la memòria i uns plànols informatius) i després s'ha de sotmetre a informació pública. Les demés passes són comuns: aprovació inicial, informació pública, aprovació provisional, sol·licitar informes d'altres administracions (ex avaluació de l'impacte ambiental) i remissió de les normes a l'organisme competent (consell insular), i finalment l'aprovació definitiva.

Si la modificació o revisió introdueixen canvis en zones públiques o verdes, abans de l'aprovació definitiva serà necessari que hi hagi dictamen del consell consultiu de les Illes Balears (és un organisme d'asesorament jurídic de la comunitat autònoma).

Les regles d'eficàcia del planejament com a normes jurídiques tenen dues excepcions: la suspensió dels plans i la suspensió de llicències.

La suspensió dels plans

A la llei del 76 ja es preveia que aleshores el consell de ministres (ara seria el consell de govern de la comunitat autònoma) podia, per raons justificades de canvi de model urbanístic, suspendre determinacions del planejament general. Això, que encara existeix avui dia, s'ha vist bàsicament substituït per la possibilitat que dóna la Llei 14/2000 d'Ordenació Territorial de que els Consells Insulars o el Govern Balear puguin aprovar Normes Territorials Cautelars (que per tant consistiran en suspendre determinacions del planejament). Per exemple la norma territorial cautelar que deia que només es podien edificar habitatges unifamiliars i no plurifamiliars en determinats llocs. L'article 51 va ser el que va fer servir el Consell Insular per suspendre 76 urbanitzacions l'any 1998.

La suspensió de llicències

En aquest cas és l'ajuntament qui suspén les llicències. Un ajuntament quan vol modificar el seu planejament urbanístic pot utilitzar la via de la suspensió de llicències com una via adequada per garantir que les futures determinacions que vol regular tendran eficàcia. Aquesta suspensió de llicències té un termini màxim de 2 anys i afecta a l'otorgament de llicències urbanístiques i de parcelació. Per tant no afecta a l'autorització d'obres d'urbanització. L'acord de suspensió per part de l'ajuntament ho adopta el ple de tal ajuntament, i si s'adopta l'acord de suspensió abans d'aprovar inicialment el canvi de planejament la durada d'aquesta suspensió de llicències serà d'un any com a màxim. Perquè la suspensió de llicències duri dos anys l'ajuntament haurà d'haver aprovat inicialment el canvi de normativa.

4.4. Els drets indemnitzatoris per canvi de planejament

Com ja s'ha dit, els plans no són estàtics sinó dinàmics, el que significa que s'introdueixen canvis que poden ser perjudicials per als drets o expectatives d'un determinat propietari. La pregunta és si aquest propietari

perjudicat pel canvi té dret a ser compensat econòmicament.

El principi general és que no hi ha dret a indemnització, és a dir, el propietari perjudicat no serà compensat econòmicament. Es parteix de la base de que els continguts artificials que ha otorgat el pla, igualment que han estat assignats pel poder públic, igualment poden ser retallats (Dios lo da, dios lo quita).

Les 3 excepcions a aquest principi general en que sí hi ha dret a indemnització són:

- Que la modificació o revisió del planejament es produeixi abans de que hagi transcorregut el termini que el pla va fixar per desenvolupar el sector urbanitzable. Un termini que en la majoria dels casos sol ser de 4 anys.
- Que l'execució d'aquest planejament no es produeixi per causes imputables a l'Administració. Els promotors han de poder acreditar que han actuat amb diligència i que l'ajuntament s'ha dedicat a boicotejar-los. Majoritàriament això tindrà lloc en un sistema de cooperació (l'execució l'ha de fer l'ajuntament).
- Quan es produeixin vinculacions o llimitacions singulars en vista a la conservació d'edificis. Aquesta tercera causa es dona perquè es romp el principi d'igualtat, i preveu dos casos:

3.1) Vinculació singular a l'ordenació.

3.2) Quan es tracta d'una limitació singular per conservar un edifici.

Quant a la quantitat d'indemnització, en principi la doctrina majoritària és que l'Administració només ha de pagar pel dany emergent i no pel lucre cesant. Vol dir que els propietaris només cobraran per les despeses efectuades i no per les expectatives creades.

En el cas de vinculacions o llimitacions singulars, la indemnització sí seria la retallada d'aprofitament urbanístic.

4.5. Classes d'Instruments de planejament urbanístic

Dins les classes d'instruments de planejament urbanístic hem d'analitzar:

- Els instruments de planejament urbanístic general, que són els PGOU (Plans Generals d'Ordenació Urbana) o N.N.S.S. (Normes Subsidiàries de planejament), que venen a ser el mateix sols que les N.N.S.S. són més simplificades.
- Els instruments de planejament urbanístic de desenvolupament:

2.1) Plans Parciais

2.2) Estudis de detall

2.3) Plans especials

Instruments de planejament urbanístic general

Plans Generals d'Ordenació Urbana

Són instruments que regulen la globalitat. Volen fer una regulació integral del territori i per a totes les categories de sòl. Per tant aquests plans no regulen únicament aspectes puntuals. El seu àmbit és d'un o diversos municipis (generalment un).

Aquests instruments de planejament urbanístic general són la peça clau de tota l'arquitectura urbanística, tot i

que la seva finalitat i concreció és molt diferent depenent de la classe de sòl.

Contingut dels Plans Generals d'Ordenació Urbana:

- Classificació i règim del sòl.
- Definició de l'estructura fonamental de l'ordenació del territori (definint els grans eixos de comunicació, les zones verdes públiques i l'ubicació dels grans equipaments com hospitals, etc).
- Establiment del programa per al seu desenvolupament i execució.
- Definició de l'horitzó temporal en que el propi pla considera necessària la seva revisió.

Concretant, els Plans Generals d'Ordenació Urbana el que fan és classificar el sòl i definir els paràmetres urbanístics.

Contingut en sòl urbà:

- Completar l'ordenació a través de la regulació detallada de l'ús dels terrenys, és a dir, qualificar (assignar usos o zonificar, exemple: residencial, comercial, esportiu, etc) i establir les intensitats d'edificació (alçada, ocupació, edificabilitat, etc).
- Assenyalar les àrees que han de menester una renovació o reforma interior, que serà desenvolupada per un pla especial.
- Definir aquelles parts de l'estructura general del pla que corresponen a sòl urbà tot proposant els programes de mesures concretes per a la seva execució.
- Delimitar els espais lliures i zones verdes públiques així com les zones esportives.
- Emplaçar els equipaments, centres docents, escoles, universitats, centres assistencials, sanitaris i culturals.
- Definir el traçat i característiques de la xarxa viària assenyalant alineacions i amplada dels vials.
- Previsió d'aparcaments públics.
- Definició de les característiques i traçat de les xarxes i galeries de servei (clavegueram, aigua potable, energia elèctrica, etc).

En sòl urbà normalment la regulació del Pla General o N.N.S.S. és tan detallada que no són necessaris instruments de planejament urbanístic de desenvolupament, però poden existir estudis de detall o plans especials. Mai hi haurà un pla parcial en sòl urbà.

Contingut en sòl urbanitzable:

- Definir els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació urbanística del territori.
- Establir una regulació genèrica de diferents usos globals i nivells d'intensitat.
- Fixar els programes de desenvolupament.

Contingut en sòl rústic:

- Delimitar les diferents categories (sòl rústic protegit, sòl rústic comú).
- Establir les mesures de protecció i de preservació que el pla consideri oportunes per protegir aquests terrenys del desenvolupament urbanístic.

A les Illes Balears, com que la regulació per sobre del municipi en sòl rústic és tan detallada normalment el Pla General o N.N.S.S. es limitaran a adaptar o transcriure la normativa supramunicipal, si bé aquesta és una normativa de mínims, per tant el que sí pot fer és augmentar el nivell de protecció.

La documentació que ha de formar part d'aquest Pla General o N.N.S.S. està formada per 5 documents imprescindibles:

- La memòria i els estudis complementaris (definits a l'article 35 del reglament de planejament urbanístic).
- Plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori (article 39).
- Les normes urbanístiques o textu articulat (l'únic que es publicarà en el BOE).
- L'estudi econòmic i financer, on es defineixen com es pagaran les previsions que es fan.
- L'estudi d'impacte ambiental.

Instruments de planejament urbanístic de desenvolupament

Plans Parciais

Els plans parcials són instruments d'ordenació urbanística amb caràcter territorial i tenen com a objecte ordenar de manera detallada i pormenoritzada els sectors o àmbits classificats com a sòl urbanitzable sectoritzat o programat.

Són normes jurídiques tot i que es produeix una altra peculiaritat, i és que normalment els plans parcials són redactats per agents privats, els promotors de la urbanització, i no per l'Administració.

Els plans parcials han de contenir gairebé les mateixes determinacions que es van enumerar en el PGOU en sòl urbà. La diferència està en els estàndards urbanístics a complir, que són majors en el cas de sòl urbanitzable. Exemples:

1r exemple: quan el pla parcial assenyali els espais dedicats a zona verda pública, esportiva pública o altres, aquests seran com a mínim un 10% del sòl urbanitzable.

2n exemple: varien les condicions d'edificabilitat, alçada, densitat (el màxim és de 75 habitatges/hectàrea en sòl urbanitzable), etc.

El procediment d'aprovació dels plans parcials i la documentació que n'ha de formar part són molt similars als PGOU, excepte en el cas de capitals de província, com Palma, que ha de comptar també amb l'aprovació municipal (és a dir, que anirà al ple de l'ajuntament).

Estudis de Detall

També és un instrument de desenvolupament, que actua a un àmbit territorial que sempre serà sòl urbà. Les funcions dels estudis de detall són molt concretes:

- adaptar o reajustar alineacions i rasants.
- reordenar volums.
- completar les vies de comunicació.

Els estudis de detall el que no poden fer és augmentar volums, alçades, índex d'ocupació ni canviar usos urbanístics o fer més petits els vials.

Els estudis de detall a la pràctica són una figura molt utilitzada perquè el seu procediment només es produeix en seu municipal (l'aprovació inicial, la informació pública i l'aprovació definitiva també es produeixen a l'ajuntament).

Plans Especials

Els plans especials, al contrari que els anteriors, no pretenen esgotar la regulació a l'àmbit, sinó regular un aspecte concret.

Tipus de plans especials:

- PERI (Plans Especials de Reforma Interior)
- Plans Especials de Protecció Paisatgística i Mediambiental
- Plans Especials de Protecció de Monuments Històrics

El procediment d'aprovació dels plans especials i la documentació que n'ha de formar part són molt similars als plans parcials, excepte que l'aprovació definitiva va als consells insulars.

Tema 5. L'execució dels plans. Gestió urbanística

5.1. Delimitació d'unitats d'actuació: significat, funció, procediment

Fins ara hem estat a la fase de la planificació i disseny de la ciutat o poble que volem. Ara entrem a la fase de la gestió urbanística: fer realitat allò que s'ha dissenyat.

Una planificació sense gestió és un dibuix mort. Per tant la gestió urbanística suposa una transformació real, de realització d'obres, però també una transformació jurídica de canvi de propietats. Per tant la justa distribució de bens i cargues, les cesions i la conversió de les parcel·les rústiques preexistents en solars urbans ordenats s'han de fer a un determinat àmbit.

El planejament no s'executa tot i al moment, sinó que és evident que s'executa per parts o àmbits. Aquests àmbits d'execució de planejament, urbanísticament es denominen polígons o unitats d'actuació. Per tant el polígon o unitat d'actuació és un àmbit territorial de dimensions suficients per fer factible el procés urbanístic i l'equidistribució; pot venir delimitat pel PGOU o NNSS, però no és necessari, o sigui que és possible la seva delimitació a través d'un procediment previst a l'efecte (que igualment té les fases típiques en procediment).

És molt important el fet que uns terrenys estiguin o no dins un àmbit o polígon, ja que si ho estan no es poden otorgar llicències d'obres fins que no s'hagin duit a terme la major part de la gestió urbanística. A més, cal dir que els àmbits o polígons normalment estaran geogràficament junts, però la legislació urbanística possibilita que n'hi hagi de discontinus. En l'actualitat, a la normativa urbanística autonòmica és necessari la conformitat dels propietaris perquè hi hagi discontinus.

5.2. Els sistemes d'actuació: compensació, cooperació i expropiació

Per executar el planejament no només han de tenir n àmbit geogràfic per actuar sinó també un conjunt de procediment per fer realitat aquest planejament.

Els sistemes d'actuació són en aquesta sistemàtica o conjunt d'eines. Els 3 tipus que hi ha troben les seves diferències en relació en el protagonisme major o menor que tenguin els propietaris del polígon o unitat d'actuació. Una de les coses que pretenen garantir aquests sistemes és que la comunitat o societat recuperin la plusvalua que genera el procés urbanitzador.

5.2.1. Compensació

El sistema de compensació és el que dóna més protagonisme als propietaris. Això suposa que els propietaris són els responsables d'executar, sufragar i pagar tot el procés urbanitzador. Per tant els propietaris aporten els

terrenys i paguen les obres d'urbanització a través del que es diu una junta de compensació (associació de tots els propietaris).

Perquè es constitueixi la junta de compensació és necessari que estiguin d'acord com a mínim els propietaris que representin el 60% de la superfície dels terrenys. Una vegada constituïda la junta, si hi ha propietaris que no s'hi volen involucrar, seran expropiats (la expropiació la paga la junta de compensació).

Per tant el mecanisme de la junta de compensació garanteix el 100% dels terrenys. Aquests queden afectats pel procés urbanitzador i queda en el registre de la propietat.

En el cas de propietari únic, no cal fer junta de compensació. Però tant si hi ha junta de compensació com si no s'han de presentar 2 projectes:

- El projecte d'urbanització
- El projecte de compensació

El projecte de compensació té bàsicament 2 funcions:

1ª funció: una redistribució del dret de propietat, és a dir, converteix les finques rústiques o preexistents en parcel·les urbanes.

2ª funció: assenyalar els terrenys de cesió obligatòria i gratuïta.

L'aprovació del projecte de compensació té 2 efectes:

1r efecte: la subrogació real. En el registre de la propietat és converteix la finca preexistent en les noves parcel·les urbanes.

2n efecte: cesió a l'ajuntament. A partir de l'aprovació del projecte de compensació (la qual té dues fases: aprovació pels propietaris i aprovació per l'ajuntament).

5.2.2. Cooperació

El sistema de cooperació és un sistema d'actuació públic damunt terrenys privats i que és pagat també pels propietaris. És a dir, en aquest sistema el protagonisme es divideix entre l'administració i els propietaris. L'administració s'encarregarà d'elaborar i tramitar el projecte de reparcel·lació (ve a ser el projecte de compensació) i elaborar i aprovar el projecte d'urbanització.

Serà l'administració o ajuntament qui també executi materialment les obres d'urbanització. Ara bé, ho farà damunt terrenys que no han deixat de ser privats, i demanarà a tots els propietaris afectats una quota mensual.

Per tant en el sistema de cooperació qui es posa al capdavant és l'ajuntament però qui paga són els propietaris.

5.2.3. Expropiació

En el sistema d'expropiació l'administració expropia els terrenys de tot l'àmbit i una vegada obtinguts executa la urbanització i edifica segons consideri oportú.

L'ajuntament pot decidir canviar de sistema d'actuació, passar de compensació a cooperació o a expropiació i forçar l'execució.

5.3. Els projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització no són un instrument de planejament, per tant no són normes jurídiques i per tant no poden introduir modificacions, canvis o noves regulacions en paràmetres urbanístics (alçades, usos, etc).

Els projectes d'urbanització són bàsicament un projecte d'obres de les obres d'urbanització que el planejament ha marcat com a exigibles per un sector, àmbit o polígon. Normalment un projecte d'urbanització consistirà en la definició de les obres de vials, clavegueram, aigües netes, enllumenat públic i altres serveis urbanístics exigibles.

Els projectes d'urbanització tenen el mateix procediment d'aprovació dins el mateix ajuntament.

Tot i ser un projecte d'obres no ha de pagar ICO (Impost de Construcció i Obres) com pagaria qualsevol altre llicència urbanística.

L'agent urbanitzador

L'agent urbanitzador és una creació relativament recent de la llei valenciana del sòl de 1994?

L'agent urbanitzador és el promotor i/o constructor que assumeix totes les obligacions del procés urbanístic: redactar plans o projectes i també assumir la carga de fer la urbanització.

La peculiaritat és que no és propietari, sinó que actua un tercer privat en terrenys d'altres, ja que un dels problemes que trobava la gestió urbanística és que els propietaris no volien o no tenien voluntat suficient per fer el desenvolupament urbanístic. Per tant la administració obliga, sense gaire costos per a ella, a que es produeixi aquest desenvolupament urbanístic. Aquesta fórmula de desenvolupar àmbits o unitats d'actuació es preveu expressament pel PGOU o NNSS i es fa una espècie de licitació pública on aquests promotors i/o constructors presenten les seves ofertes per fer aquest desenvolupament. Evidentment aquest agent urbanístic té una compensació que serà en metàl·lic pagada pels propietaris o en terrenys (en sòl lucratiu).

Aquesta creació de la llei valenciana s'ha estès a moltes altres normatives autonòmiques (a balears no perquè no té llei del sòl).

5.4. Les urbanitzacions d'iniciativa privada: conservació i recepció

El sistema normal de gestió urbanística, dins un àmbit, és el sistema de compensació, i òbviament una vegada aprovat el projecte d'urbanització, el propietari únic o la junta de compensació han de procedir a ocupar els terrenys i executar les obres. Com que els serveis bàsics urbanístics (enllumenat, etc) normalment els ha de prestar l'ajuntament, s'ha de fixar un mecanisme a través del qual els terrenys i les instal·lacions urbanístiques executades passin dels propietaris o promotors a l'administració.

L'acta a través de la qual l'administració accepta i fa seves aquestes instal·lacions urbanístiques i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta degudament dotats es coneix com a recepció de la urbanització.

S'estableix que una vegada finalitzades les obres el seu promotor, el propietari únic o la junta de compensació en un termini de tres mesos ha de reclamar la recepció per part de l'administració.

A la pràctica por passar que entre la finalització de la urbanització i la recepció passi un llarg termini de temps. Si això succeeix la pregunta és qui assumeix les despeses de conservació de aquesta urba i de les seves instal·lacions urbanístiques. La resposta és que hi ha un deure legal dels propietaris de conservar la urbanització fins que sigui recepcionada per part de l'ajuntament. I aquest deure de conservació significa el deure de mantenir totes les obres d'urbanització en perfecte estat, i també fer-se càrrec dels costos que origini

la utilització d'aquestes instal·lacions. És tan comú que es produeixi aquest retràs en la recepció que fins i tot està previst que existeixi un organisme que s'encarregarà d'aquest deure de conservació. Aquest organisme s'anomena entitat de conservació, i integra a tots els propietaris de l'àmbit. A les Illes Balears hi ha un decret que regula la recepció de les urbanitzacions per part de l'ajuntament, és el decret 38/1997 (veure article 4).

Normalment aquestes entitats de conservació es creen a través de la transformació de la junta de compensació (veure article 25 del reglament de gestió urbanística).

Com es constitueix una entitat de conservació

Es crea a través d'un procediment on hi haurà 3 requisits:

1r requisit: informació pública

2n requisit: aprovació d'aquesta entitat per part de l'ajuntament

3r requisit: inscripció de l'entitat de conservació a un registre d'entitats col·laboradores urbanístiques (que en el cas de les Illes Balears està en els consells insulars).

Hi ha un cas en que el Pla general pot obligar a tenir el deure de conservació més enllà de la recepció. Per tant és possible que una urbanització hagi estat recepcionada i que el manteniment continuï corresponent als propietaris i en el seu cas a la entitat. En aquest cas són el que s'anomena urbanitzacions privades.

La documentació que ha de presentar el promotor perquè sigui recepcionada ve descrita a l'article 5.2 del decret 38/1997 consta de 5 documents:

- ◆ Còpia autenticada de les actes de recepció, provisional i definitiva que emet la contrata al promotor.
- ◆ Certificació acreditativa que les obres s'han executat complint fidelment el projecte d'urbanització.
- ◆ Relació de béns i serveis de cesió obligatòria i gratuïta.
- ◆ Descripció dels béns i serveis objecte de cesió.
- ◆ Certificació del registre de la propietat acreditativa de la llibertat de càrregues i gravaments dels terrenys a cedir.

Una vegada rebuda la documentació, l'ajuntament ha de procedir a verificar que efectivament la urbanització està executada correctament. Si se verifica, es procedeix a la recepció. Aquesta no sols suposa l'acceptació, sinó que també suposa el canvi de classificació: a partir de la recepció els terrenys normalment classificats com a sols urbanitzables es considera que han passat a ser sols urbans.

L'obligació de pagar els serveis mentre no es produeixi la recepció és important perquè hi ha la possibilitat d'otorgar llicències d'edificació simultàneament en el procés d'urbanització.

En aquestes llicències simultànies cal distingir dues situacions:

- En sols classificats com a urbans o urbanitzables que es trobin dins un àmbit d'actuació. En aquest cas s'han de produir 4 requisits o condicions perquè es pugui donar la llicència d'edificació:
- Que hagi guanyat fermesa l'acte d'aprovació del projecte de compensació o reparcelació en sistema de cooperació.
- Que sigui previsible que quan s'acabi l'edificació també estarà acabada la urbanització.
- Compromís de no utilitzar l'edificació fins que no es produeixi la finalització de la urbanització.
- Que s'hagin executat una sèrie d'obres d'urbanització (norma 12)

- Que la petició de la llicència d'edificació es faci en sòl urbà no inclòs dins una unitat d'actuació, polígon, etc. En aquest cas hem d'anar a l'article 40 del Reglament de gestió Urbanística, i s'han de produir 3 requisits:
- Que en la sol·licitud de llicència el particular es compromet a edificar simultàneament amb les obres d'urbanització.
- Que es presti fiança que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització.
- Que hi hagi compromís de no ocupació de l'edificació fins que acabin les obres d'urbanització.

5.5. Els convenis urbanístics

Els convenis urbanístics són compromisos adquirits per una banda per l'Administració en competències urbanístiques, i per l'altra banda per persones públiques o privades, als efectes d'aconseguir un urbanisme més àgil i eficaç i de millor qualitat.

De convenis urbanístics n'hi ha bàsicament de 2 classes:

- Els convenis urbanístics de planejament
- Els convenis urbanístics de gestió urbanística

Aquests convenis contendran normalment les següents parts :

- Els intervinents.
- La motivació de les causes d'interès públic que justifiquin el conveni.
- El règim d'obligacions entre les parts.
- Els efectes del seu incumpliment (del conveni).

Els convenis urbanístics de planejament són els que més es donen a la pràctica i consisteixen normalment en que l'Administració (l'ajuntament) es compromet a canviar el seu PGOU o NNSS i el particular es compromet o bé a anticipar el compliment dels deures o bé a assumir un plus, és a dir, una major carga, de la que la legislació li exigeix.

Perquè el conveni urbanístic de planejament sigui vàlid l'ha d'aprovar el ple de l'ajuntament, xq és l'òrgan competent per canviar el planejament. A més perquè es pugui aprovar un conveni s'han de donar 4 requisits:

- Que cap de les estipulacions d'aquest conveni sigui contrària a l'ordenament jurídic.
- Que les noves determinacions, el canvi, no suposi una reserva de dispensació.
- Que no s'alterin les regles de procediment (aprovació inicial, etc) per tramitar el canvi.
- Que hi hagi una presència i valoració dels interessos generals públics que justifiquin el canvi del PGOU o NNSS.

Els convenis urbanístics en principi no estan sotmesos a tramitació d'informació pública, però es considera que sí que han de formar part de la documentació que integra el canvi de planejament.

Quant als convenis urbanístics de gestió urbanística, normalment consisteixen en un aplaçament del pagament de la urbanització.

Respecte als convenis urbanístics es produeix un dilema de justificació: per a alguns els convenis urbanístics suposen l'urbanisme a la carta (el propietari pot triar l'ordenació assumint el plus de cargues que suposa el conveni), i per altres suposa una font de transparència, perquè fan pública les raons per les quals es produeix un canvi en el planejament, perquè normalment se sol produir una negociació entre els propietaris i l'administració a l'hora de canviar o aprovar el planejament. Per tant almenys amb els convenis urbanístics es

materialitza aquesta negociació propietaris/administració que tanmateix sempre se sol produir.

Tema 6. La intervenció en l'edificació i ús del sòl. La llicència urbanística

6.1. La consulta urbanística

La Llei del Sòl de 1998, com ja feia la seva predecessora del 92, reconeix el dret de tot interessat, particular o propietari a rebre informació per escrit del règim i de les condicions urbanístiques aplicables a una determinada finca, parcela o solar. Aquest dret a obtenir informació ve justificat pel caràcter públic que tenen tots els instruments de planificació urbanística. Si són públics tots aquests plans urbanístics, els interessats els han de poder consultar i informar sobre el seu contingut.

Feta una sol·licitud de consulta urbanística, quin és el termini que té l'ajuntament per contestar?

Amb la Llei del Sòl de 1992 el termini que tenia l'ajuntament era d'un mes, però aquest article va ser un dels anulats. Així resulta que tenim un dret a consulta urbanística però no tenim un termini establert perquè l'ajuntament contesti. Aquesta inexistència de regulació (sobretot autonòmica) fa que s'hagi d'aplicar el termini general de la Llei de procediment administratiu, és a dir, tres mesos.

El contingut de la informació municipal serà com a mínim:

- Classe de sòl
- Usos autoritzats
- Intensitats edificatòries (ocupació, volum, alçada, etc)

Aquesta consulta urbanística només té valor informatiu, per tant no vincula a l'ajuntament: és un acte administratiu no impugnabile (no es pot posar un pleit contra aquesta consulta urbanística). Per tant una consulta urbanística pot estar equivocada, i els efectes seran de responsabilitat patrimonial de l'administració. No vincula però sí pot generar dret indemnitzatori. La indemnització inclourà la despesa generada (els costos del projecte, etc).

El problema és que la llei no fixa un termini màxim de validesa d'aquesta consulta urbanística, i com ja s'ha dit repetides vegades la planificació és dinàmica. Aleshores pot ser que una consulta urbanística que hagi donat un ajuntament amb el temps passi a ser equivocada al quedar-se desfasada. En aquest cas no podem parlar de responsabilitat; no hi haurà dret a indemnització si en posterioritat a la consulta urbanística canvien els plans.

La consulta urbanística és un document previ a l'encàrrec del projecte a un arquitecte.

6.2. Les llicències urbanístiques: concepte i naturalesa

6.2.1. Concepte

Les llicències urbanístiques són actes administratius que es limiten a verificar si es donen les condicions previstes a l'ordenament jurídic a fi de poder executar les facultats que integren el dret de propietat.

D'acord amb aquesta definició veim que la llicència urbanística no reconeix un dret, el que fa és eliminar els obstacles que la llei ha fixat per exercir un dret que es considera pre-existent. La llicència és l'acte a través del qual adquireixen efectivitat les possibilitats de parcel·lació, edificació, possibilitat d'ocupació i la possibilitat d'aprofitament o ús relatiu a un immoble feta prèvia comprovació de la conformitat de l'actuació amb els plans

i amb la resta de la normativa urbanística (veure article 1 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística de les Illes Balears)

6.2.2. Naturalesa

La primera característica destacable de la naturalesa de les llicències urbanístiques és que són actes reglats, és a dir, actes deguts (per tant no són actes discrecionals).

L'Administració no té marge de llibertat a l'hora del seu otorgament o de la seva denegació. L'ajuntament està obligat a otorgar aquelles peticions de llicències que compleixin el planejament i la resta de normativa urbanística.

Al ser la denegació de llicència la restricció d'un dret (propietat), aquesta denegació ha de ser justificada per l'ajuntament. Vol dir que a l'acte de denegació s'haurà de fer una relació dels fets i fer referència al precepte o preceptes que obliguen a aquesta denegació.

La normativa que s'ha d'aplicar per fer l'otorgament o denegació de la llicència urbanística és la normativa vigent: els plans no només definitivament aprovats sinó també publicats. Per tant no se pot otorgar o denegar una llicència urbanística en base a una planificació futura.

Una segona característica és que són actes transmissibles, és a dir, són actes que poden canviar de titular. Un solar al llarg de la tramitació de la llicència o de la construcció pot ser venut; el nou adquirent també adquirirà la llicència urbanística otorgada per l'ajuntament.

Els requisits que fan falta perquè es produeixi aquesta transició són dos:

- que es comuniqui expressament a l'ajuntament.
- que aquesta comunicació sigui firmada/validada per l'antic i pel nou promotor.

Tercera característica: les llicències urbanístiques s'otorguen sense perjudici del dret de propietat i sense perjudici de tercers. És a dir, la llicència urbanística, com que no otorga cap dret, no canvia la situació jurídica d'una persona. Per tant, teòricament és possible i correcte que un ajuntament doni llicència damunt un solar a un senyor que no n'és el propietari.

Les qüestions de propietat, de veïnatge, de finestres, etc, no són analitzades ni ho han de ser per part de la llicència urbanística que otorguen els ajuntaments. La llicència urbanística simplement comprova l'adequació a la normativa urbanística. Els ajuntaments no entren en qüestions civils.

Cuarta característica: el seu caràcter preceptiu i el seu caràcter previ a la transformació material del terreny s'ha d'haver obtingut la llicència urbanística. Llicència urbanística que no té caràcter excoent, és a dir, per ser possible, que a més de la llicència urbanística, per dur a terme aquella actuació de l'ús del sòl, el particular hagi d'obtenir altres autoritzacions administratives (ex: costes, hidràuliques)

6.3. Actes subjectes i actes no subjectes

El principi general és que tot acte de construcció o ús està sotmés a l'obtenció prèvia de llicència urbanística municipal, i aquest principi general de subjecció també és aplicable en teoria a les administracions públiques. Per tant si una determinada administració pública vol fer una obra, en principi, haurà de demanar de l'ajuntament corresponent on es situen els terrenys la llicència d'obres.

Això és en teoria, perquè poden sorgir dues situacions:

1) que la legislació sectorial (ex: llei de carreters) exoneri la realització d'aquella obra d'aquesta obligació d'obtenció prèvia de la llicència.

2) que l'administració que ha de fer l'obra tengui urgència. Aleshores la Llei del Sól de 1992 crea un procediment específic per a aquests casos (veure article 244). Llavors es crea una desigualtat entre les administracions públiques i els particulars.

Tot i aquesta excepció estan subjectes a llicència:

- Els actes d'edificació i ús del sól.
- Les parcelacions urbanes, els moviments de terres i les obres de nova planta.
- Primera utilització dels edificis, modificació de l'ús d'aquests edificis, demolició de construccions i col·locació de cartells.
- Obres de particulars en terrenys de domini públic.

Aquest llistat és ampliat i concretat per l'article 2 de la Llei de disciplina urbanística. Les llistes són enunciatives : pot haver actes subjectes a llicència i no específicament enumerats en aquestes llistes.

Casos excepcionals: actes que no estan subjectes a la obtenció prèvia de llicència.

- Obres d'interés públic fetes per l'administració (autopistes, ports, etc)
- Obres de millora i manteniment d'aquestes obres públiques.
- Demolició d'edificis declarats en ruïna imminent.
- Instal·lacions de cases prefabricades o instal·lacions similars a campings legalment autoritzats.
- El cas d'ús natural dels terrenys (ex: conreu de terres).
- Casos en que la llei d'actuació coincideix amb l'obra pròpiament dita (ex: les pedreres).
- Cas ja no existent de les segregacions o fraccionaments en sól rústic.

Veure article 13 de la Llei de sól rústic de les Illes Balears.

6.4. Procediment d'otorgament. El silenci administratiu.

Els òrgans competents per otorgar o denegar les llicències urbanístiques són els ajuntaments, i dins els ajuntaments la competència correspon al batle, en principi, perquè és possible i legal que delegui aquesta competència en dos òrgans:

- la junta de govern
- el regidor

La normativa que s'ha d'aplicar a la petició de llicència és la normativa vigent en el moment de resoldre. Sempre que es resolguin abans de que transcorreixi el termini fixat per a resoldre, perquè si ha transcorregut aquest termini se'ls ha d'aplicar la normativa vigent en el moment en que es va complir el termini.

El termini per resoldre el procediment i la documentació a presentar canvia depenent si es tracta d'obres majors o menors. Per tant analitzarem separatament les dues possibilitats.

La diferència entre obres majors i menors està en que sigui necessària la presentació de projecte visat pel col·legi corresponent. Si no fa falta es tracta d'obres menors, si fa falta es tracta d'obres majors.

Obres menors

Col·loquialment s'entén per obra menor aquella obra que no afecta a l'estructura o als elements de sustentació de l'inmòbil de l'edifici. Es conceptúen com a obres menors aquelles de tècnica senzilla, esquemàtica i d'escasa entitat constructiva i econòmica, que no signifiquin alteració de volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú del nombre de vivendes i locals ni afectin al disseny exterior, als fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

En cap cas es consideren obres menors les parcelacions urbanístiques, els tancaments de murs de fàbrica de qualsevol classe, ni les intervencions a àmbits i a elements declarats com a béns d'interès cultural (catalogats o protegits), grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

El procediment de les obres menors s'inicia fent una instància davant l'ajuntament. La llei no marca cap requisit de documentació a presentar, però és pràctica comú que també es demani un pressupost, un croquis o plànol i un estudi de seguretat (normalment redactat per un arquitecte tècnic). El termini per resoldre una petició d'obra menor és d'un mes, i el silenci administratiu teòricament és positiu.

Obres majors

Són obres majors les definides a l'article 2.2 de la LOU:

- Obres d'edificació de nova construcció.
- Obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació que alterin la configuració arquitectònica dels edificis que tinguin el caràcter de intervencions en edificacions catalogades.

La principal característica és que han de menester un projecte tècnic.

- Projecte tècnic: document autoritzat pel tècnic competent que defineix anticipadament i amb precisió suficient per la seva execució tots els elements i característiques de la obra de que tracta.

El projecte és per tant el conjunt de documents en els quals es reuneixen els càlculs, els plànols i els pressuposts de la feina a realitzar. Aquest projecte tècnic normalment es divideix en dos documents o projectes: el projecte bàsic i el projecte d'execució.

El projecte bàsic és un document suficient per obtenir la llicència urbanística, però insuficient per començar l'execució de les obres (per això es necessita el projecte d'execució). El projecte bàsic es redacta a efectes de constatar la viabilitat legal i urbanística de fer aquella obra. En el projecte bàsic hi haurà com a mínim 5 documents:

- 1) memòria urbanística
- 2) plànol de situació
- 3) memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra
- 4) plànols generals a escala i acotats de plantes, alçats i seccions
- 5) pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia

En el projecte d'execució es defineix amb exactitud tots els càlculs i els plànols que serviran per fer l'obra. Es compón d'una sèrie de documents:

- 1) memòria de cimentació, estructura i oficis

2) plànols de cimentació, estructura i de detall, esquemes i dimensionament de les instal·lacions

3) plec de condicions tècniques generals i particulars

4) estat de medicions

5) pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra

A aquest projecte d'execució se li ha d'afegir l'estudi de seguretat i salut, a més si allò que volem construir és un habitatge plurifamiliar s'haurà de presentar un projecte de telecomunicacions. A més per obtenir el permís d'obra executiva s'han de presentar:

- assumpció de direcció pel tècnic superior
- assumpció de direcció pel tècnic mitjà
- nomenament d'empresa constructora

Si la documentació és incompleta l'ajuntament ens haurà de requerir perquè en un termini de 10 dies presentem la documentació que falta. En aquest requeriment l'administració ens hauria d'informar de que el termini per resoldre sobre la petició de llicència no s'iniciarà fins que hagi presentat la documentació per subsanar la deficiència.

Si hi ha alguna part de la documentació presentada equivocada i s'ha de corregir, l'ajuntament ens ha de requerir perquè en 15 dies aportem la documentació. En aquest cas l'ajuntament ens haurà d'informar de que si no presentem la documentació requerida ens caducarà el procediment.

Tots els projectes, siguin bàsics, d'execució o ambdós han d'anar necessàriament visats pel col·legi professional, la excepció és en el cas dels projectes redactats per l'administració.

El visat col·legial és per una banda un control de la competència professional del tècnic que firma, i per l'altra és un control urbanístic perquè en teoria el col·legi analitza que l'actuació que es vol dur a terme és conforme amb la legalitat urbanística.

El procediment d'otorgament requereix com a mínim dues passes:

- un informe tècnic
- un informe jurídic

El termini per resoldre l'otorgament o la denegació de la llicència és de 3 mesos (decret 100/2001). Si en aquest termini l'ajuntament no ha resolt en teoria se produeix el silenci administratiu positiu.

Dues puntualitzacions:

- A determinats tipus d'obres, con al demanar llicència de parcelació, construcció d'immobles o modificació estructural d'immobles, implantació de noves indústries o reforma de les existents; en aquests casos perquè es produeixi el silenci l'interessat haurà de fer una denúncia demora que es fa davant el consell insular corresponent. Feta la denúncia demora el decret 6/1987 estableix que el consell insular tindrà un termini d'un mes per otorgar o denegar la llicència. Transcorregut el mes la llicència es considerarà otorgada.
- Que l'actuació edificatòria que es pretén dur a terme no sigui contrària a la legislació urbanística (no sigui *contralegem*). La llei del 92 de disciplina urbanística estableix que en cap cas es podran adquirir per silenci

facultats en contra de la llei, dels plans o de altra normativa urbanística.

Aquesta clàusula és molt discutida als tribunals, perquè hi ha tribunal que consideren el principi clàssic, però hi ha sentències que diuen que la llicència es produeix encara que després s'hagi d'anular.

Si la llicència s'obté amb un projecte bàsic l'interessat tindrà 6 mesos per presentar el projecte d'execució. Una vegada presentat l'ajuntament té 1 mes per comprobar que el projecte d'execució s'adiu amb el projecte bàsic autoritzat. Òbviament la normativa urbanística aplicable és la del projecte bàsic. Si en 1 mes l'ajuntament no contesta s'entén autoritzat també el projecte d'execució i es poden començar les obres.

Una vegada començades les obres, si en el transcurs de l'execució es modifica l'estructura o la disposició interior o a l'aspecte exterior de l'edificació s'haurà de presentar un projecte de modificació essent la normativa aplicable la del moment de la llicència inicial.

S'aplica el termini general en el cas de que la modificació durant el transcurs de les obres suposi variar el número de vivendes, etc.

En els casos de variances de l'ús del sòl, alçada, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzada la normativa aplicable és la del moment del projecte de modificació.

6.5. La caducitat de les llicències

A tota llicència urbanística que s'otorgui s'ha de fixar un termini màxim per iniciar les obres i també un termini màxim per finalitzarles.

El termini màxim per iniciar les obres normalment és de 6 mesos.

El termini màxim per finalitzar les obres segons el criteri legal és de 24 mesos.

En aquests terminis se'ls hi pot afegir el termini de la pròrroga. La normativa estableix el dret a una primera pròrroga automàtica dels terminis otorgats, que no pot ser superior a la meitat del termini otorgat. La normativa aplicable a aquesta pròrroga és la del moment d'otorgament de la llicència.

Transcorreguts aquests terminis (amb pròrroga o no), el ajuntament estarà en disposició d'iniciar el procediment de caducitat de la llicència otorgada. L'òrgan competent per acordar aquesta caducitat de la llicència és el mateix òrgan competent per otorgarla (normalment el batle).

En el procediment de caducitat de la llicència és obligatori i necessari que es doni audiència a l'interessat per 15 dies. Hi haurà un inici, alegacions i resolució.

La caducitat de la llicència no es pot produir de manera automàtica, és a dir, pel simple transcurs del temps. Només hi haurà caducitat quan existeixi un acte formal que així ho declari. Per tant mentre l'ajuntament no declari la caducitat de la llicència aquesta serà vàlida i eficaç. Per la caducitat de la llicència es necessari que el retràs sigui imputable al promotor; no han d'existir circumstàncies alienes que puguin justificar el retràs.

La institució de la caducitat de la llicència persegueix aconseguir una eficient execució del planejament. I això amb 3 finalitats bàsiques:

- Que produïts canvis de planejament, no sorgeixin edificacions discrepants a la nova normativa.
- Evitar que existeixin construccions indefinidament en obres, amb les molèsties que creen aquestes situacions.
- Evitar les llicències especulatives.

La caducitat de la llicència provoca la extinció d'aquesta. A cómput de termini, és important que a molts municipis de Mallorca existeixen normatives que obliguen a la paralització d'obres durant la temporada turística (normalment des de l'1 de maig fins al 31 de setembre), i serà imputable a l'administració. per tant aquests mesos s'haurien d'acumular al termini màxim de finalització d'obres.

Existeix un cas excepcional d'extinció de llicència: si en el moment d'entrada en vigor d'una modificació de planejament s'hagués obtingut llicència però no s'haguessin realitzat ni començat l'edificació, l'administració podrà declarar extingida la llicència prèvia audiència de l'interessat, fixant una indemnització que teòricament inclourà dos conceptes: les despeses generades (cost del projecte tècnic, burocràcia, taxes, etc) i els perjudicis causats per l'alteració del planejament.

La tercera forma d'extinció de llicències, després de la caducitat i la revocació, és l'anul·lació de la llicència, que fa que aquesta desapareixi.

Una llicència urbanística pot ser anul·lada per dues vies:

- Tribunals de justícia
- Procediments legals previstos perquè la mateixa administració que l'ha otorgada expulsi aquella llicència del món jurídic.

Normalment les llicències són anul·lades per dues raons bàsiques:

- Manca d'autoritzacions preceptives.
- Per incumpliment clar de la normativa urbanística de fons.

Se poden otorgar llicències nul·les per dues raons:

- Quan hi ha un coneixement de la il·legalitat que s'està efectuant (prevaricació).
- Per interpretacions de la normativa que després són canviades pels tribunals de justícia.

En qualsevol dels casos les llicències nul·les òbviament provoquen el neixement de drets indemnitzatoris a l'afectat, a no ser que es donin dues circumstàncies:

- Mala fe per part del particular.
- Negligència greu.

6.6. Concurrencia de la llicència amb altres autoritzacions

La Llei 10/1990 de disciplina urbanística estableix que quan per la naturalesa de l'acte subjecte a llicència sigui necessari autorització o informe d'altre o altres administracions no se podrà otorgar la llicència urbanística si prèviament no s'ha obtingut i aportat aquesta autorització.

Ens poden trobar principalment amb 4 casos on es requereix d'autoritzacions d'altres administracions:

- Costes
- Activitats classificades
- Autoritzacions turístiques
- Autoritzacions de patrimoni

a) Costes

El domini públic marítim-terrestre (DPMT) es correspon amb els terrenys compresos entre la línia de baixa mar i el límit on arriben les ones en els temporals més grans coneguts; també es consideren inclosos dins el DPMT les marismes, albuferes, marjals i en general tots els terrenys inundables. També formen part del DPMT les platges i les zones de dipòsit material, incloent totes les dunes formades per secció de la mar. Aquests terrenys pertanyents al DPMT han de ser desllindats/definits per l'estat (demarcació de costes) a través del llinde del DPMT.

Per construir en aquests terrenys pertanyents al DPMT fa falta comptar o bé amb una concessió o bé amb una autorització del titular del domini (ministeri).

La Llei de Costes estableix, a més de definir al DPMT, dues servituds importants a efectes edificatoris.

La primera servitud és la servitud de trànsit: té una amplada de 6 metres i és una obligació que recau en el propietari i que l'obliga a acceptar que en aquesta franja hi pugui travessar tothom que ho vulgui. En aquesta zona de servitud de trànsit les potestats del dret de propietat queden molt limitades. Es permet conrear sempre que les espècies que es cultiven no dificultin aquest dret de pas, i en el cas que existeixin edificacions situades en aquesta servitud es permeten obres de petites reparacions exigides per la higiene o per la seguretat de l'edificació. La autorització d'aquestes obres li correspon donar-la a la demarcació de costes de l'estat.

En aquesta franja de 6 metres és on normalment l'estat ha fet els anomenats passetjos marítims (de vegades tan polèmics).

La segona servitud és la servitud de protecció des de la línia de DPMT fins 100 metres cap a l'interior (en el cas de sòl urbà i sòl urbanitzable així classificat l'any 1988 la dimensió de la servitud de protecció serà de 20 metres). En aquesta zona en principi també està prohibida la nova edificació i estan permeses instal·lacions esportives descobertes, i a les edificacions existents es podran autoritzar obres de reparació i de millora sempre que aquestes no suposin un augment del volum. En aquest cas d'obres autoritzades li correspon dictar l'autorització a la Comunitat Autònoma, i en el nostre cas li correspon al Consell Insular perquè es considera que aquesta zona de servitud de protecció és una zona de protecció territorial i en té la competència l'organisme competent en matèria territorial (en aquest cas el Consell Insular).

b) Activitats classificades

Les activitats classificades estan subjectes a la obtenció de 2 llicències:

1) Llicència de instal·lació

2) Llicència d'obertura i funcionament

Aquestes dues llicències el que fan és projectar un control sobre l'activitat que es pretén realitzar a l'edificació. Aquest control és de tipus mediambiental o de seguretat (ex: sortides de fum, emergència, renous, etc).

Quan la construcció que es pretén fer estigui dedicada a una activitat ja definida (no són locals amb usos indeterminats) la legislació urbanística estableix com a requisit previ a l'otorgament de la llicència d'obres la necessitat d'obtenir la llicència d'instal·lacions. Això s'explica perquè la llei vol evitar que el promotor faci una despesa inútil; per la qual cosa és possible que l'ajuntament otorgui la llicència si el promotor fa un escrit/instància renunciant a qualsevol indemnització si per les raons que sigui no pot obtenir la llicència d'activitats.

c) Autoritzacions turístiques

D'acord amb la legislació turística els establiments hotelers (hotels i hotels-apartaments), els apartaments

turístics, els càmpings, els hotels rurals, els agro-turismes, els bars, els restaurants, les cafeteries, les sales de ball, les sales de festa, les discoteques i els cafés-concert requereixen d'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme. Aquesta autorització turística també és obligatòria que s'obtingui prèviament a la llicència d'obres municipal en els següents 4 casos:

- Construccions de nova planta
- Ampliacions
- Canvis d'ús
- Reformes

Ara bé, la pròpia legislació turística concreta que vol dir:

- ◆ Ampliació: tota variació, adició o substitució en edificacions turístiques existents que determini un augment de les unitats d'allotjament o places turístiques.
- ◆ Canvi d'ús: destinació d'immoble no turístic a establiment sotmés a autorització turística.
- ◆ Reformes: tota variació, adició o substitució que modifiqui la configuració de l'edificació ressenyada al projecte autoritzat.

d) Autoritzacions de patrimoni

Hi ha diversos tipus de béns d'interés culturals, nomenats a l'article 6 12/1998 de la Llei de patrimoni històric de les Illes Balears. En aquests casos, quan hi ha un bé declarat d'interés cultural, hi ha dues situacions:

- Bé declarat monument històric, zona arqueològica o zona paleontològica.

En aquests casos sempre és necessària l'autorització de la Comissió Insular de Patrimoni Històric.

- Altres

En els altres béns la necessitat d'autorització de patrimoni depèn de si l'ajuntament en qüestió ha aprovat definitivament un pla general de protecció. Si no l'ha aprovat aleshores sempre qualsevol intervenció en aquests béns requerirà l'autorització de la Comissió, si l'ajuntament l'ha aprovat no farà falta.

En aquests béns d'interés cultural no es permeten noves alineacions (canviar la configuració dels carrers), alteracions d'edificabilitat, ni parcelacions.

Cal tenir en compte que gran part de la Serra de Tramuntana és bé d'interés cultural, perquè fa molts d'anys es va declarar paratge pintoresc, i com a conseqüència totes les obres que es volen fer en l'actualitat van a la comissió.

En els béns catalogats no fa falta autorització de patrimoni, el que s'haurà de fer és complir les llicències d'acord amb les fitxes de protecció i amb els criteris que marcarà aquest catàleg de protecció.

Apart d'aquestes 4 autoritzacions anomenades n'existeixen d'altres per fer determinats tipus d'obres (ex: per fer obres en zona de servitud de carreteres, per construir centres assistencials sanitaris, grans equipaments comercials, etc).

6.7. El final d'obra i la cèdul·la d'habitabilidad

El final d'obra i la cèdul·la d'habitabilidad venen a ser un equivalent al que tradicionalment s'ha denominat la llicència de primera ocupació.

El certificat final d'obra és un document municipal (emés per l'ajuntament) en que s'acredita que les obres s'han executades de conformitat amb la llicència urbanística obtinguda, és a dir, que el resultat material edificatori es correspon amb l'edificació projectada al projecte tècnic que va ser l'origen per otorgar la llicència.

La cèdul·la d'habitabilidad és el document que emet el Consell Insular i que certifica l'aptitud de l'edificació per acollir l'ús d'habitatge o de qualsevol altre classe que es vulgui exercir. Aquesta cèdul·la d'habitabilidad a més de concretar aquesta aptitud, serveix i és requisit imprescindible per poder contractar els serveis urbanístics. Per obtenir la cèdul·la en principi és requisit imprescindible haver obtingut prèviament el certificat final d'obres municipal. Per tant finalitzada l'obra el promotor ha de sol·licitar a l'ajuntament el certificat final d'obres, i per fer aquesta petició l'haurà d'acompanyar un certificat emés per la direcció facultativa de l'obra (normalment l'arquitecte) i visat pel col·legi que acrediti la finalització de l'obra.

Com tot teòricament es pot obtenir per silenci administratiu positiu.

Feta la petició i transcorreguts 20 dies, el promotor pot anar davant el Consell Insular respectiu i demanar la cèdul·la acreditant que el certificat s'ha demanat i no se li ha respost dins el termini. El Consell Insular haurà de requerir a l'ajuntament corresponent que expliqui la situació d'aquest final d'obra.

Transcorreguts 15 dies des que l'ajuntament rep el requeriment del Consell Insular, aquest entendrà que el certificat final d'obres es positiu i entendrà que el promotor ha entregat la documentació.

Per obtenir la cèdul·la s'han de presentar 6 documents:

- Documentació acreditativa de la propietat.
- Llicència municipal d'obres.
- Certificat final d'obres i d'habitabilidad expedit per la direcció facultativa i visat pel col·legi professional respectiu.
- Certificat final d'obres municipal.
- Una o varies fotografies actualitzades i expressives de la edificació objecte de la sol·licitud. Han d'anar datades i signades pels tècnics i ha de quedar descrit la situació.
- Plànol d'emplaçament de l'edifici amb indicació de les dades cadastrals per a la seva localització.

La cèdul·la d'habitabilidad s'ha d'otorgar també en un termini fixat de 2 mesos, i el silenci administratiu també és positiu.

La cèdul·la d'habitabilidad té una durada de 10 anys, per això no existeix una única classe de cèdul·les, sinó 3:

- Cèdul·la de primera ocupació.
- Cèdul·la de renovació: quan es disposa de cèdul·la caducada.
- Cèdul·la de carència: és la que s'expedeix en cas d'obres finalitzades amb anterioritat a l'1 de març de 1987, per a la seva obtenció és requisit el certificat d'antiguitat municipal.

6.8. Edificis fora d'ordenació

El planejament és dinàmic. La situació de fora d'ordenació el que pretén és conciliar per una banda aquesta potestad de canviar del planejament, i per l'altra conciliar el dret de propietat, és a dir, els edificis existents a la realitat amb les noves regulacions que introdueix tota revisió o modificació del planejament.

La solució d'aquesta conciliació és que l'edifici es mantengui però sense prolongar la seva vida més enllà del temps que li correspon per la seva pròpia naturalesa. És a dir, el règim de fora d'ordenació és una congelació en relació a la conservació. Aquesta congelació de la conservació teòricament provocarà la degradació física

de l'edifici i posteriorment el seu esbucament o ruïna.

Ara bé, no només estan en fora d'ordenació els edificis construïts d'acord amb una planificació no vigent, sinó també aquells edificis que es construeixen o s'hagin construït en contra de la normativa urbanística (sense llicència).

La conciliació pretén mantenir l'edifici però restringir les obres de conservació que es poden executar en aquests edificis existents. Hi ha 3 situacions possibles:

1ª situació) Edificis construïts sense llicència: no es poden realitzar cap tipus d'obra.

2ª situació) Edificis disconformes: no es poden realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització ni increment del valor d'expropiació, però sí es poden realitzar les petites reparacions exigides per la higiene i per la seguretat.

3ª situació) Edificis inadeguats en que el propi planejament marquen que atesa la disconformitat (no es considera greu) es permeten fer més obres de les simples reparacions exigides per la higiene i per la seguretat.

Pot haver edificacions que no compleixin la nova normativa en que el planejament permeti fer obres de modernització, increment de volum, etc.

La situació de fora d'ordenació no genera drets indemnitzatoris perquè es considera que no hi ha una vinculació per un propietari concret. A més es considera que el dret ja ha estat materialitzat i que la situació de fora d'ordenació no té una conseqüència directa o immediata sobre l'edifici ja que es manté. L'article 41.2 de la Llei del Sól de 1998 així ho estableix.

Hi ha una llei balear que sembla exigir que els PGOU continguin tota una relació detallada de tots els edificis que es consideren estan fora d'ordenació. La pràctica demostra que no és necessari que existeixi un acte o una norma administrativa declarant un edifici com a fora d'ordenació perquè s'apliqui el règim de situació de fora d'ordenació i els límits de realització d'obres.

6.9. El deure de conservació

El contingut normal del dret a la propietat no només inclou facultats, també inclou deures o cargues. Tenint això en compte i que aquest dret està subjecte a la funció social del dret a la propietat, la normativa urbanística ha vingut proclamant el deure de tot propietari a mantenir l'edifici en bon estat de salubritat i de seguretat. I aquest deure evidentment persegueix evitar el risc per a les persones i per als seus béns de un deteriorament de l'edifici, i inclou les obres de conservació ordinàries, no inclou la realització de grans obres de modernització o consolidació.

Els ajuntaments, d'ofici o d'instància de part (avís d'un veïnat), pot ordenar l'adopció de les mesures necessàries per a la conservació de l'edifici. Abans que l'ajuntament dicti l'ordre ha de donar audiència al propietari, i després ordenar l'execució de les obres. L'ordre ha de fixar detalladament les obres a executar i fixar-ne el termini, perquè l'ordre d'execució de les obres de conservació és títol habilitant per fer les obres (no ha de mester llicència urbanística).

L'òrgan competent per dictar l'ordre d'obres de conservació és el batle. Si el propietari no realitza les obres que li ha indicat l'ajuntament, aquest podrà executarles a costa del propietari.

El deure de conservació acaba amb la situació de ruïna. A la legislació urbanística hi ha 3 classes de ruïna:

- Ruïna tècnica: quan el dany no és reparable tècnicament pels mitjans normals.

- Ruïna econòmica: quan el cost de la reparació supera el 50% del valor actual de l'edifici.
- Ruïna urbanística: quan l'edifici està fora d'ordenació.

La conseqüència de la ruïna és la desaparició total o parcial de l'edifici, per tant és incompatible amb la conservació. La declaració de ruïna de l'edifici és un acte administratiu que la declara i com tot acte administratiu és impugnabla per els particulars o persones afectades.

L'estat de ruïna de l'edifici és un concepte en teoria indeterminat i que s'ha de fixar cas per cas. En principi el procediment per la declaració de ruïna s'iniciarà per ofici o per instància de part. Hi haurà una fase d'instrucció que consistirà en emissió d'informes pericials per part de tècnics competents, una fase d'audiència, i una fase de resolució que normalment acabarà amb una ordre de demolició.

Mentres dura aquest procediment de declaració de ruïna l'ajuntament pot adoptar mesures cautelars de seguretat. Fins i tot hi ha la possibilitat de declaració de ruïna imminent per part de l'ajuntament i ordenar el desallotjament dels propietaris o inquilins que ocupen l'inmoble. En aquest cas el procediment serà una visita d'inspecció d'un tècnic i una ordre immediata davant la urgència de la situació.

Tema 7. La disciplina urbanística

7.1. L'ordre de paralització: execució

Davant una obra que s'estigui executant sense llicència urbanística o ordre d'execució o davant una obra amb llicència però que s'està executant sense adequar-se a la llicència otorgada o a l'ordre d'execució otorgada, l'ajuntament teòricament ha de reaccionar ordenant la paralització immediata de l'obra sense cap altre tràmit. Això és així en casi tot el territori de l'estat; a les Illes Balears hi ha una peculiaritat: en el segon cas (no s'adequen) existeix un tràmit previ que consisteix en que l'ajuntament s'ha d'adreçar al promotor, constructor o tècnics de l'obra i els ha d'otorgar 5 dies perquè justifiquin si s'adequa o no a la llicència otorgada. A més a la legislació balear també es pot paralitzar una obra si no es té una còpia de la llicència a peu d'obra o el cartell indicador.

L'ordre de paralització es considera com una mesura cautelar que es pren dins un procediment més gran que és el procediment de restabliment de la legalitat urbanística. La finalitat de l'ordre de paralització és per un costat impedir l'avanç i execució d'una obra no amparada en llicència, i per l'altra causar el perjudici menor possible al promotor per no executar una obra que no servirà a la seva funció. L'òrgan competent també és el batle.

Transcorregudes 48 hores des de l'ordre i no aturades aquestes obres, l'ajuntament ha de procedir a l'execució forçosa de l'ordre. La inspecció de l'ajuntament, prèvia citació als interessats, procedirà a precintat tota la maquinària i instal·lacions de l'obra. Podrà retirar els elements accessoris de construcció que consideri pertinent emportar-se.

A més l'ajuntament ha de comunicar a totes les empreses suministradores l'ordre de paralització i específicament ho ha de comunicar a l'empresa suministradora d'energia elèctrica perquè en un termini no superior a 48 hores procedeixi a tallar el comptador d'obres.

En cas que el promotor rompi el precinte i continui les obres, l'ajuntament procedirà a posar en coneixement del jutjat d'instrucció aquests fets, que poden ser constitutius d'un delicte o falta de desobediència a la autoritat.

A més per obtenir la paralització de l'obra l'ajuntament compta amb la possibilitat d'imposar multes coercitives; la multa inicial és de 150 € que s'anirà doblant quincenalment mentre no s'aturin les obres. I si l'ajuntament té una actuació passiva totes les legislacions urbanístiques han previst la possibilitat que l'òrgan autonòmic competent (el Consell Insular) es puguin subrogar amb la competència per ordenar la paralització.

7.2 El procediment sancionador

Davant una obra il·legal la administració ha de reaccionar d'una doble forma:

- procediment de restabliment de de la legalitat urbanística o demolició
- procediment sancionador: imposició d'una multa econòmica

El procediment sancionador prové de la capacitat o dret que té l'estat de castigar (*ius puniendi*). Aquest dret de castigar té dues conseqüències pràctiques:

- dret administratiu sancionador
- dret penal

Per això resultarà que els principis que regeixen aquest dret de castigar són els mateixos en dret administratiu sancionador que en dret penal.

Principis que inspiren el procediment sancionador i penal (7):

- Principi de legal·litat: significa que per poder castigar la conducta ha d'estar expressament prevista a una norma amb rang de llei. Aquest principi no té moltes dificultats, la que des del 1956 a tota la legislació urbanística sempre s'ha previst com infracció l'execució d'obres sense llicència.
- Principi de irretroactivitat: significa que no es pot aplicar una norma posterior a la comisió de la infracció si l'aplicació d'aquesta resulta més negativa per l'infractor.
- Principi de tipicitat: suposa que la conducta infractora estigui exactament prevista a una llei o norma. En dret administratiu sancionador urbanístic no té molt secret perquè el tipus (descripció de la conducta infractora) és tan ampli que ja ho contempla tot.
- Principi de responsabilitat o principi de culpabilitat: significa que l'actuació infractora es pugui dir que l'infractor ho ha fet amb mala fe. Lo normal és que qui construeixi sigui el propietari. Aquest principi és important perquè la sanció s'ha d'imposar a l'infractor; si l'antic propietari es desfà de la finca el nou comprador no és responsable.
- Principi de presumpció d'innocència: significa que tothom és innocent mentre no es demostrï lo contrari. En el nostre cas administratiu sancionador urbanístic vol dir que la infracció ha de ser constatada per agents públics.
- Principi de motivació: significa que l'ajuntament ha de justificar fàctica i jurídicament (de fet i de dret) les raons per les quals imposa aquella sanció o multa. I entre les qüestions que ha de justificar hi ha la valoració de les obres. Com que la sanció imposada és un percentatge del valor de les obres, la valoració d'aquestes obres és un element importantíssim, i per tant no n'hi ha prou que l'arquitecte municipal digui que les obres valen x, fa falta que expliquin el procés i la base a través de la qual s'ha obtingut aquella quantia.
- Principi de proporcionalitat: significa que hi hagi una adequació entre la gravetat de l'actuació efectuada i la sanció imposada.

Aquests són bàsica i esquemàticament els principis que informen el procediment sancionador.

Les fases del procediment sancionador urbanístic són tres:

1ª fase: iniciació

2ª fase: instrucció

3ª fase: resolució

1ª fase: iniciació

El procediment sancionador comença amb un acord de iniciació que té un contingut mínim exigible:

- Que l'acord d'iniciació identifiqui al responsable/s.
- S'ha d'incloure una mínima exposició dels fets que motiven la iniciació de l'expedient.
- S'ha de qualificar provisionalment els fets. En dret administratiu sancionador urbanístic normalment hi ha tres classes d'infraccions: lleus, greis i molt greus.
- També s'ha d'indicar la infracció/ns que s'hagin comés i la sanció que correspondrà (percentatge aplicable sobre el valor de la obra executada); i l'òrgan competent per a resoldre, en el nostre cas és el batle o l'òrgan en que hagi delegat.
- L'anomenament d'instructor i en el seu cas de secretari. Normalment és la persona que impulsarà l'expedient administratiu sancionador.
- Indicació del dret a formular alegacions i otorgament d'un termini de 15 dies per fer efectiu aquest dret.

A més d'aquest contingut mínim també lo habitual i lògic és que en l'acord d'iniciació s'otorgui un termini de dos mesos per legalitzar. Una vegada dictat l'acord d'iniciació que evidentment es notifica a l'afectat s'inicia la segona fase.

2º fase: instrucció

En aquesta fase el primer que es pot produir és l'escrit d'alegacions. A més el presunte infractor té dret a demanar que s'obri un període de prova que teòricament consistirà en l'emissió de documents, dictaments pericials, investigacions, etc, per acreditar que ell no ha de respondre d'aquesta infracció.

Conclós el termini de 15 dies i transcorregut si procedeix el període de prova, l'instructor dictarà el segon gran document del procediment sancionador: la proposta de resolució.

La proposta de resolució també inclourà una descripció fàctica i jurídica de l'actuació que es vol castigar. També aquesta proposta de resolució inclourà l'acceptació o denegació de les alegacions presentades.

Aquesta proposta de resolució tornarà a otorgar al particular un nou termini de 15 dies perquè pugui fer més alegacions.

Així es tanca la fase de instrucció.

• Iniciació

15 dies + fase de prova si es demana

• Proposta

15 dies

• Resolució

Aquesta resolució consistirà en tornar a fixar els fets, identificar el responsable/s, valorar les proves o documents aportats, determinarà la infracció comessa, la qualificarà (lleu, greu, molt greu) i imposarà una sanció, i òbviament també resoldrà les alegacions que s'hagin presentat.

Amb la resolució es finalitza el procediment sancionador i contra ella el que podrà fer l'infractor multat és o interposar recursos via administrativa (recurs potestatiu) o anar directament als jutjats i posar un pleit.

La multa imposada depèn de quatre supòsits:

- Que les obres es legalitzaran. La sanció que la administració imposarà és del 5% del valor de les obres executades fins el moment.
- Obres que s'executen en contra de les determinacions establertes en el planejament (art 45 de la llei de disciplina urbanística). La sanció que la administració imposarà és del 50 al 100%.
- Obres en contra de l'ús del sòl en el qual s'està actuant. La sanció que la administració imposarà és del 100%
- Obres sense llicència que es realitzin en espais lliures públics, protegits (ANEI, etc), en edificis catalogats com a bé d'interés cultural, etc. La sanció que la administració imposarà és del 100 al 200%.

Limitacions:

Els ajuntaments no poden posar sancions superiors als 60.000 €. Quan sigui superior el que ha de fer és remetre l'expedient al consell insular, qui serà el que imposarà la sanció (però tornarà els diners a l'ajuntament).

Caducitat:

La llei estableix que entre l'acord d'iniciació i la resolució no pot transcurrir més d'un any. Si l'administració deixa adormit l'expedient, aquest caducarà si passa més d'un any i llavors ha de tornar a començar (sempre que la infracció no estigui prescrita). La prescripció és un termini a partir del qual l'administració ja no pot imposar una multa. En el cas de les Illes Balears és de 8 anys (en la resta del estat és de 4), que comencen a contar des de la total finalització de l'obra, i correspon demostrar la finalització de les obres a l'infractor (Hi ha una sèrie d'infraccions que no prescriuen mai: obres realitzades en terrenys qualificats com a zones verdes públiques, sistemes generals, vials, equipaments, espais naturals protegits, monuments històrico-artístics i béns catalogats).

Si transcorren els 8 anys l'administració simplement iniciarà un expedient i procedirà a arxivar-lo.

7.3. El procediment de restabliment de la legal·litat urbanística

El procediment de restabliment de la legal·litat urbanística s'iniciarà amb el requeriment de legal·lització, otorgament de termini de 2 mesos perquè el particular que ha fet l'obra sense llicència presenti la documentació necessària per legalitzar l'actuació infractora. També s'ha d'anomenar un instructor i un secretari de l'expedient, i una descripció fàctica i jurídica d'allò que s'està jutjant.

Transcorregut el termini de dos mesos per legalitzar, o bé s'ha obtingut la llicència o bé s'ha denegada, procedirà a aprovar una proposta de demolició o de reconstrucció d'allò que il·legalment s'ha executat.

S'otorgarà a l'afectat un termini de 10 dies per fer les alegacions que consideri pertinents. Transcorregut aquest termini l'òrgan competent per resoldre dictarà l'ordre de demolició o reconstrucció, i advertirà que si incumpleix, l'administració procedirà subsidiàriament a fer la demolició o reconstrucció a costa del particular.

El problema de l'expedient és que si el particular incumpleix, l'administració podrà optar per dues vies:

1ª via: fer l'execució subsidiària.

2ª via: otorgar un nou termini per fer la demolició o reconstrucció, que si finalitza sense que s'hagi fet la

demolició o reconstrucció donarà peu a que l'administració pugui obrir expedient sancionador (art 68 de la llei de disciplina urbanística).

L'expedient de restabliment de la legalitat urbanística presenta dues problemàtiques temporals (la demolició o reconstrucció també prescriuen als 8 anys, igual que la multa econòmica):

- No hi ha cap norma que estableixi el termini de caducitat.
- Tampoc es fixa un termini d'execució de la sanció de demolició o reconstrucció, és a dir, que una vegada ordenada una o l'altra no hi ha termini per dur-la a terme.

El termini de prescripció (en principi 8 anys) comença a contar a partir de la finalització de l'obra.

- Finalització de l'obra

8 anys

- Inici expedient demolició
- Proposta
- Ressolució
- Execució

7.4. Persones responsables

Segons l'article 30 de la llei de disciplina urbanística, en les obres que s'executin sense llicència o sense ajustarse a ella, seran sancionats els següents subjectes:

- El propietari
- El promotor
- El constructor
- Els tècnics directors

Les societats (persones jurídiques) també són responsables.

Els possibles responsables tendran tot el dret a defensar-se i seran d'aplicació els principis anomenats, com el principi de responsabilitat o de culpabilitat.

7.5. L'acció pública

L'acció pública està relacionada amb la legitimitat (capacitat procesal de ser part en un procés). Per ser part en un procés normalment s'exigeix que els subjectes tinguin un interès directe o com a mínim legítim, és a dir, que la resolució o sentència els pugui afectar.

L'acció pública és donar la possibilitat d'accionar processalment a qualsevol persona, sense necessitat per tant d'invocar lesió dels seus drets o interessos.

L'acció pública planteja un problema de termini. En aquells casos en que l'objecte a impugnar sigui publicat o notificat no hi ha problema de termini, ja que serà el general de dos mesos. El problema està en aquells actes administratius que no són publicats o notificats a tothom. En aquests casos es considera que el beneficiari de la situació no pot estar permanentment amenaçat perquè a algú se li passi pel cap exercir l'acció pública.

Aleshores s'entén que el termini per executar l'acció pública coincideix amb el termini de prescripció (Illes Balears: 8 anys, resta estat: 4 anys).

7.6. Els delictes contra l'ordenació del territori

En relació al procediment administratiu sancionador vs el procediment legal, regeix el principi *Non bis in idem*, que significa que ningú podrà ser sancionat per fets que ja hagin estat sancionats penal o administrativament en els casos que existeix identitat de subjectes, de fets i de fonaments; és a dir, 'ningú ha de ser castigat dues vegades pel mateix delictes'.

Quan una administració està tramitant un procediment sancionador urbanístic i detecta que a l'actuació infractora hi ha indicis de delictes, aquesta administració està obligada a posar en coneixement del ministeri fiscal els fets i a suspendre la tramitació administrativa mentre dura la tramitació penal. Si aquests fets acaben amb una sentència condemnatòria penal, l'expedient sancionador administratiu urbanístic s'ha de tancar (els fets ja estan castigats). Però si acaben amb una sentència absolutòria, aleshores la administració pot continuar la tramitació del seu procediment sancionador administratiu urbanístic.

El dret penal teòricament és de caràcter fragmentari. Vol dir que l'actuació penal no s'ha de produir sinó és estrictament necessari. Si l'actuació infractora es pot castigar a través d'altres eines, com l'administratiu sancionador, no s'ha d'anar al dret penal.

Que el codi penal aprovat l'any 1995 prevegi uns delictes urbanístics o contra l'ordenació territorial és una clara demostració del fracàs de la disciplina urbanística i d'aquests dos procediments que aquí s'han descrit, el demolitiu i el sancionador.

Hi ha tres classes de delictes urbanístics:

- Realització per part de promotors, constructors i tècnics directors d'una construcció no autoritzada en terrenys destinats a vials, zones verdes, béns de domini públic o espais que tinguin legal o administrativament reconegut el seu valor paisatgístic, ecològic, artístic, històric i/o cultural o que per aquests motius hagin estat considerats d'especial protecció.

Càstig: la pena és de presó de 6 mesos a 3 anys i inhabilitació professional per temps de 6 mesos a 3 anys.

- Que aquestes persones realitzin una edificació no autoritzable en sòl no urbanitzable.

Càstig: la pena és de presó de 6 mesos a 2 anys i inhabilitació professional per temps de 6 mesos a 3 anys

- Només la cometen l'autoritat o funcionari públic que, en coneixement de la injustícia, hagi informat favorablement projecte d'execució o de concessió de llicències contràries a les normes urbanístiques.

Càstig: la pena és de presó de 6 mesos a 2 anys.

Per la comissió dels dos primers delictes en principi no és necessari que la edificació estigui totalment finalitzada. Per cometre el delictes n'hi ha prou amb que estigui avançada.

La construcció serà no autoritzada tant si es fa sense llicència com si es fa habent-se denegat. Es comet el delictes també quan les obres d'edificació no s'ajustin a la llicència otorgada.

El delictes prescriu als 3 anys d'haver-se comés.

A més hi ha dos delictes que són:

- Delicte contra el patrimoni històric. Consisteix en demolir o alterar greument edificis protegits pel seu interès històric, artístic, cultural o monumental. La persona que dugui a terme aquesta actuació serà castigat amb pena de 6 mesos a 3 anys i inhabilitació professional per temps de 1 a 5 anys.
- Delicte contra el mediambient. Ho cometen aquells que contravenint les lleis o altres disposicions protectores del mediambient provoquin o realitzin vessaments, radiacions, dipòsits, perjudicials per al medi natural. La pena és de presó de 6 mesos a 4 anys i de inhabilitació professional de 1 a 3 anys.

Tema 8. La Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació.

8.1. Objecte i àmbit d'aplicació

La LOE té per objecte regular els aspectes essencials del procés edificatori, establint les obligacions i les responsabilitats dels agents que intervenen en el procés, així com establir les garanties necessàries per l'adequat desenvolupament d'aquest procés edificatori amb la finalitat d'assegurar la qualitat a través del compliment dels requisits bàsics dels edificis i l'adeuada protecció dels usuaris.

La LOE no pretén fer la regulació general del fenomen de l'edificació en tots els seus aspectes. No es tracta que una única norma legal o llei reculli tota la normativa existent sobre l'edificació que es troba dispersa. Ni tans sols pretén exhaurir (agotar) un aspecte sectorial d'aquest procés edificatori.

La LOE regula el procés de l'edificació en els aspectes essencials i des de diferents perspectives (3):

- Perspectiva del dret civil: en aquesta perspectiva la LOE actualitza i completa la configuració legal dels agents que intervenen, establint-ne les obligacions i responsabilitats. Unes responsabilitats que serveixen de garantia als usuaris/compradors, ja que estableixen els requisits bàsics que ha de reunir tota edificació.
- Perspectiva del dret administratiu. La LOE pretén garantir la qualitat dels edificis incidint en la seguretat estructural, protecció contra incendis, protecció contra renous, aïllament tèrmic, qüestions d'accessibilitat per persones amb mobilitat reduïda, i així mateix pretén regular els requisits per obtenir el gran document de garantia de l'edificació que és la llicència. La LOE no regula les llicències urbanístiques, però regula el projecte, i el projecte és el fonament damunt el qual s'otorga la llicència.
- Perspectiva del dret mercantil. La LOE garanteix el compliment de les responsabilitats obligant a la concessió de determinades assegurances.

Respecte a l'àmbit d'aplicació de la LOE (article 2), és aplicable a l'acció i el resultat de construir un edifici de caràcter permanent, sigui privat o públic.

Hi ha dues situacions que queden fora de l'àmbit de la LOE:

- Edificis no permanents: instal·lacions o construccions temporals.
- Edificacions d'escassa entitat constructiva que no tinguin caràcter residencial ni públic i es desenvolupin en una sola planta. Exemple: casa d'aperos.

8.2. Exigències tècniques i administratives de l'edificació

Com és de suposar la LOE marca unes exigències tècniques que persegueixen dos objectius:

- Seguretat de les persones que usen o habiten aquests edificis.
- Qualitat constructiva de l'edificació.

En relació a aquests objectius la LOE marca tres grans blocs d'exigències tècniques:

- Funcionalitat
- Seguretat
- Habitabilitat

La LOE preveu que s'aprovi un codi anomenat 'Codi Tècnic de l'Edificació', que serà el marc normatiu que estableixi particularment les exigències tècniques de qualitat dels edificis i de les instal·lacions.

Transitoriament hem d'anar a les Normes Bàsiques de l'Edificació recollides a la disposició final segona.

- Funcionalitat

Les exigències tècniques quant a funcionalitat estan en relació a 3 temes:

- Utilització de l'edifici
- Accesibilitat
- Serveis de telecomunicacions
- Seguretat

Les exigències tècniques quant a seguretat també estan en relació a 3 temes :

- Estructura de l'edifici
- Mesures contra incendis
- Seguretat en la utilització
- Habitabilitat

Les exigències tècniques quant a habitabilitat també estan en relació a 3 temes :

- Salubritat
- Renous
- Estalvi energètic

Les exigències administratives de l'edificació són bàsicament dues:

- El projecte tècnic
- La llicència urbanística
- La recepció de l'obra per part del promotor (nova). Suposa l'entrega que fa el constructor al promotor de l'obra executada; aquesta entrega té efectes civils a nivell de responsabilitats i indemnitzacions. A més la recepció, que evidentment es plasmarà en una acta firmada i datada, serveix con a día d'inici per computar tots els terminis de responsabilitats que analitzarem amb posterioritat.
- La entrega de tota una documentació a l'usuari o promotor de l'edificació (nova). Art 7, Instruccions d'ús i manteniment de l'edifici.

8.3. Agents de l'edificació

Artículo 8. Concepto.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación.

No només són agents de l'edificació les persones que intervenen de manera directa (promotor, projectista, constructor, director de l'obra i director d'execució material de l'obra), sinó també ho són els que intervenen indirectament (entitats i laboratoris de control de qualitat, subministradors de productes..)

Artículo 9. El promotor.

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.*
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.*
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.*
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.*
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.*

Artículo 10. El proyectista.

1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

2. Son obligaciones del proyectista:

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.*
- b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.*
- c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.*

Artículo 11. El constructor.

1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

2. Son obligaciones del constructor:

- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.*
- b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.*
- c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.*
- d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.*
- e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.*

- f) *Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.*
- g) *Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.*
- h) *Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.*

Artículo 12. El director de obra.

- 1. El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.*
- 2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.*
- 3. Son obligaciones del director de obra:*
 - a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.*
 - b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.*
 - c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.*
 - d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.*
 - e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.*
 - f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.*
 - g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.*

Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.

- 1. El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.*
- 2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:*
 - a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.*
 - b) Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.*
 - c) Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.*
 - d) Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.*
 - e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.*

f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

8.4. Responsabilitats i garantíes

8.4.1. Responsabilitats

Hi ha tres classes de responsabilitats:

- 1) Responsabilitats penals
- 2) Responsabilitats administratives
- 3) Responsabilitats civils

Responsabilitats penals

Les responsabilitats penals dels arquitectes tècnics, a més dels delictes contra la ordenació del territori, poden néixer com a conseqüència d'incumpliment en matèria de riscos laborals i de la seva prevenció.

La prevenció de riscos laborals persegueix protegir la vida, la salut i la integritat física dels treballadors.

En el cas dels arquitectes tècnics es poden donar dues situacions:

- Producció d'un resultat no desitjat (mort, lesió)
- Producció d'un risc

Primera situació: Producció d'un resultat no desitjat (mort, lesió).

Si es produeixen unes lesions, aleshores no és que es cometi un delictes expressament previst per aquestes situacions de protecció dels treballadors en seguretat i salut, el que es produeix és que es reconduirà cap al tipus penal.

Tenim dos tipus penals generals:

- Homicidi
- Lesions

Homicidi imprudent: vol dir quan la mort s'ha produït amb un incumpliment greu de les obligacions preventives en matèria de seguretat i riscos laborals. La pena és de presó de 1 a 4 anys.

Delictes de lesions: quan hi hagi una imprudència greu en matèria de riscos laborals amb un resultat de danys corporals a un treballador. La pena és de presó de 3 a 6 mesos. Si el jutge considera que l'actuació imprudent no és d'una elevada gravetat, el que es cometrà no és un delictes sinó una falta (càstig penal que es concreta amb una multa econòmica).

El jutge pot, juntament amb la pena de presó, ordenar a pagar una indemnització a la família (en cas d'homicidi) o al treballador (en el cas de lesions).

Segona situació: Producció d'un risc.

Es tracta de conductes que, incumplint les normes de seguretat i salut contingudes a les disposicions reguladores de les normes sobre prevenció de riscos laborals, possin en risc la vida, salut o integritat física dels treballadors. No cal resultat, només una amenaça.

Perquè es produxi la conducta punible penalment fan falta que es donin tres requisits:

- No s'hagi facilitat als treballadors els mitjans necessaris per a que puguin desenvolupar la seva feina amb els mitjans de seguretat adequats.
- La falta de mitjans de seguretat constitueix infracció greu o molt greu tipificada a la llei d'infraccions i sancions en l'ordre social.
- Que es posi en risc greu la vida o la integritat física. En aquest cas sí que és possible la comissió tant dolosa (el subjecte té voluntat d'incumplir les normes preventives) com imprudentment. Si el delictes de risc es comet dolosament, la pena és de presó de 6 mesos a 3 anys i multa. Si el delictes de risc es comet imprudentment, la pena és de presó de 3 a 6 mesos.

Si es considera que la imprudència o incumpliment de les normes en matèria de prevenció de riscos laborals no és greu, aleshores no hi haurà comissió de delictes, perquè no hi haurà una falta prevista quan l'incumpliment és lleu.

Responsabilitats administratives

En el cas dels arquitectes tècnics, la responsabilitat administrativa se suscriurà al compliment de la legalitat urbanística. Les responsabilitats administratives són sobretot aquestes infraccions urbanístiques ja analitzades en temes anteriors.

En el cas del constructor és diferent ja que les responsabilitats administratives van més enllà (tenir els treballadors en nòmina, etc).

Responsabilitats civils

Dins les responsabilitats civils hem de distingir dues situacions molt diferents:

- Responsabilitat civil que neix per danys causats a l'edifici: el que tradicionalment es coneix com responsabilitat decenal.
- Responsabilitat civil que neix per danys o vicis constructius que es regularan a través del Codi Civil (no estan cuberts per la LOE). Aquests danys són 5:
- Danys corporals, tant als treballadors com als vianants.
- Danys ocasionats a edificis veïnats: es consideren una responsabilitat extracontractual i per tant la seva reclamació a través del Codi Civil té un termini d'un any.
- Danys causats per modificacions i obres realitzades a l'edifici després de la seva recepció.
- Danys que tinguin el seu origen en causes fortuïtes que no siguin conseqüència d'una defectuosa instal·lació de l'obra.
- Construccions excloses de l'àmbit d'aplicació de la LOE. La via per obtenir una responsabilitat també serà el Codi Civil i no la LOE.

Aquestes vies per tant són tres:

- Article 1591 del Codi Civil (responsabilitat decenal) per edificacions exentes de la LOE.
- Vies de la responsabilitat extracontractual (1 any de termini).
- Vies de la responsabilitat contractual (15 anys de termini).

1ª via: responsabilitat decenal

L'article 1591 feia responsable al constructor i als arquitectes i arquitectes tècnics del que s'anomenava responsabilitat decenal, anomenada així perquè el termini per exercir-la és de 10 anys. Se fonamentava en la pretensió de protegir la que es considera la part més dèbil de la relació jurídica al voltant de l'edifici: l'usuari o comprador final.

La majoria dels supòsits que abans anaven per aquesta responsabilitat decenal ara aniran per la via del article 17 de la LOE. Aquesta responsabilitat de l'article 17 és una responsabilitat objectiva (sense culpa). Perquè neixi la responsabilitat objectiva basta que es donin dos requisits:

1r requisit: que es provi l'existència d'un vici o defecte constructiu.

2n requisit: que aquest vici es manifesti dins el termini protegit (tradicionalment 10 anys).

Amb aquesta doble exigència el que es fa és invertir la càrrega de la prova. Serà l'arquitecte o el constructor qui haurà de demostrar que el vici no ha estat culpa seva; el que reclama no ha de demostrar la culpabilitat ni la causalitat.

D'acord amb la LOE hi ha una triple categoria de danys materials protegits que donen peu a tres classes d'accions de responsabilitats que es diferencien per una banda pels danys protegits i per l'altra pel termini d'aquesta protecció:

- Responsabilitat decenal
- Responsabilitat triennal
- Responsabilitat anual

Responsabilitat decenal

També denominada responsabilitat per defectes estructurals. Es donarà aquesta responsabilitat quan es produeixi un doble requisit:

- Que el dany estigui causat per defectes que afectin als fonaments, suports, bigues, forjats, murs de càrrega, u altres elements estructurals.
- Que el vici no només afecti a aquests elements sinó que a més el dany ha de comprometre la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.

Termini: 10 anys de garantia.

Responsabilitat triennal

També denominada responsabilitat per defectes d'habitabilitat. En aquest cas es tracta de vicis o defectes que ocasionin l'incumpliment dels requisits d'habitabilitat. L'element constructiu afectat és indiferent. Aquesta responsabilitat ve cubrint tots aquests danys o defectes que excedint de les imperfeccions corrents configuren un incumpliment o violació greu del contracte d'obra. Aquest concepte de responsabilitat triennal en certa manera ho podem equiparar a la ruïna funcional.

Dins la responsabilitat triennal entrarien les humitats, l'ús de materials defectuosos o tècnicament inadeguats, defectes de la cuberta, clivelles (grietas), filtracions, absència d'aïllament, absència d'impermeabilització

Amb aquesta nova responsabilitat triennial nascuda a la LOE tenim que per al seu exercisi hi ha un termini de 3 anys. Aquests danys o defectes seran a la pràctica els més habituals, per tant s'ha reduït dràsticament el termini (de 10 anys a 3 anys) des del decenal.

Responsabilitat anual

El constructor respon durant un any dels danys o defectes materials causats a l'edifici per vicis d'execució que afectin a elements de terminació o acabament de l'obra. Exemples: defectes de pintura, de instal·lacions (persianes que no tanquen, rajoles rompudes, etc); també hi entren els defectes de fabricació (exemple: un encaientat mal col·locat).

En el cas de la responsabilitat anual la indemnització o reparació l'ha d'assumir el constructor, el que no vol dir que l'arquitecte tècnic quedi exent, perquè el constructor que ha pagat una reparació podrà repetir (interposar contra els tècnics una reclamació perquè li compensin el que ha hagut de pagar, sempre que demostrï que el dany és imputable al tècnic).

A partir de que es produeix el vici, tenim un termini de dos anys per reclamar-lo. Cal diferenciar el termini de garantia (1, 3 o 10 anys) del termini de reclamació (2 anys des que es manifesta el vici). També es produeix un canvi substancial respecte al règim anterior, ja que abans el termini de reclamació era de 15 anys.

La qüestió que es planteja és si aquest règim protector admet una renúncia contractual, és a dir, si el promotor pot pactar amb el comprador una rebaixa del règim de garantia. En el règim anterior es va considerar que la regulació del règim decenal és d'ordre públic i no es pot renunciar contractualment.

Forma de reparació

Amb el règim anterior es considerava que el principi general era la reparació *in natura* o de forma específica, és a dir, la realització de les obres de reparació o construcció. Amb la LOE, la qüestió no ha estat aclarida, per tant sembla que hi ha un dret d'opció per part de l'usuari. Quan el comprador reclami podrà elegir entre la reparació en obra o l'equivalent econòmic. Això sempre que qui respongui no sigui l'asseguradora, ja que sinó serà aquesta qui podrà optar entre la reparació i la indemnització en metàl·lic.

Contingut

Aquesta responsabilitat només cobreix els danys materials causats a l'edifici, per tant no es podrà reclamar a partir d'aquesta via ni danys morals, corporals, indirectes (exemple: el cost de l'habitatge de reemplaç) ni el lucre que s'ha deixat d'adquirir.

Criteris d'imputació

Normalment el principi general és que cada agent de l'edificació ha de respondre del dany que ell ha causat. Com que és possible la concurrència de culpes s'ha d'intentar determinar quin percentatge de culpa correspon a cada agent. Només en el cas de que sigui impossible hi haurà una condemna solidària (pagar a parts iguals).

8.4.2. Garanties

Tradicionalment la Direcció Facultativa tenia contractades assegurances de responsabilitat civil subsidiària, però no hi havia una obligació legal. La LOE ha establert amb caràcter general que s'ha de contractar una assegurança per danys materials o de caució.

- ◆ 'Seguro de caución': l'assegurador s'obliga en cas de incumpliment del prenedor de les seves obligacions legals/contractuals a pagar a l'assegurat a títol de compensació la pèrdua de danys

patrimonials causats.

L'empresa asseguradora té dret a intentar que se li retornin per part de l'assegurat els diners que ha hagut de pagar. La LOE parteix de la base que hi haurà una assegurança per a cada tipus de responsabilitat (annual, triennal i decenal) i aquestes obligacions d'assegurança ho seran per qualsevol tipus d'edificació. Aquesta obligació ha quedat congelada a que el govern de l'estat ho determini a través d'un real decret que s'editarà quan es consideri. Mentres només és obligatori l'assegurança de la responsabilitat decenal i en cas d'habitatge d'ús residencial.

La'ssegurança cubrirà el 100% del cost final de l'execució de l'obra, inclosos els honoraris finals. L'assegurança decenal l'ha de contractar el promotor de l'obra (venta pública d'habitatges, art 19).

En cas d'autopromoció el 2003 es va establir a la LOE que no és necessària l'assegurança, però si es ven la casa al cap d'un temps, sempre que s'estigui dins el termini, abans de fer l'escriptura de compra-venta cal fer l'assegurança (a no ser que el comprador l'exhoneri).

8.5. Competències professionals dels arquitectes tècnics

L'arquitecte tècnic té unes competències molt limitades com a projectista ja que només pot fer bàsicament tres tipus de projectes :

- Reformes que no afectin a l'estructura.
- Projectes de demolició.
- Projectes d'edificis o instal·lacions d'escasa entitat constructiva (exemples : piscines, 'casitas de aperos', etc)

Normalment seran directors d'execució material de l'obra i les competències seran les obligacions enumerades a l'article 13 de la LOE.

Tema 9. Alguns aspectes civils de l'edificació

9.1. Urbanisme i registre de la propietat

El registre de la propietat és un registre públic que té per objecte la inscripció o anotació dels actes i contractes relatius al domini i als altres drets reals que afecten als béns immobles.

Els registres de la propietat es creen a la majoria de països europeus al llarg del segle XIX com a conseqüència de la Revolució Francesa, la Revolució Industrial, i per tant l'emergència d'una nova classe social que és la burgesia i que provoca que moltes més persones tinguin accés a la propietat immobiliària.

L'accés a la propietat immobiliària en primer terme es fonamenta sobre el principi de la confiança, és a dir, el comprador confia en que el venedor sigui el legítim propietari i que no hagi disposat d'aquell bé immoble. A la realitat es demostra que moltes vegades aquest comprador veu frustrada la seva compra perquè compareix un tercer que té millor títol sobre el bé immoble i el demostra davant els jutjats i per tant es fa amb la propietat d'aquell bé immoble.

Per evitar aquesta conflictivitat sobre els béns immobles es creen aquests registres de la propietat, que el que fan és donar una seguretat preventiva, pressumpció de que efectivament la compra-venta anirà bé perquè el venedor consta al registre com a propietari.

Per tant els registres de la propietat compleixen dues funcions fonamentals:

- Publicitat: fan públiques les titularitats de les propietats dels béns immobles.
- Seguretat jurídica: otorguen seguretat al tràfic jurídic de parcel·les i edificis.

Com que el dret urbanístic el que fa és transformar parcel·les i crear edificis, és evident que hi ha una íntima relació entre allò que fa aquest dret urbanístic i el paper que juguen els registres de la propietat. Per aquesta relació íntima, ja des de la Llei del Sòl de 1976, se va preveure que els actes administratius puguin ser inscrits o anotats en el registre de la propietat.

Va ser a través del RD 1093/1997 que es va formalitzar/regular unes normes complementàries sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística. D'acord amb aquest RD, els actes urbanístics inscribibles són bàsicament els següents:

- Els actes fermes d'aprovació d'instruments d'execució de planejament, sempre que transformin o modifiquin les finques originàries. Es a dir, estan davant els instruments d'equidistribució, bàsicament el projecte de compensació i el projecte de reparcel·lació.
- Les cesions de terrenys de caràcter obligatori i gratuït.
- Les condicions especials d'otorgament de llicència.
- La incohesió d'expedients que tinguin per objecte la declaració d'incumpliment del deure d'urbanitzar o del deure d'edificar.
- La interposició de recurs contenciós administratiu que pretengui l'anul·lació de plans d'ordenació dels seus instruments d'execució o de llicències. També seran inscribibles els expedients en tramitació de disciplina urbanística.
- Actes d'ocupació i procediment de just-i-preu (preu just que s'ha de pagar per allò que s'està expropiant) en expedients d'expropiació.
- Qualsevol altre acte administratiu que en desenvolupament de planejament o dels seus instruments d'execució modifiqui el domini, la propietat o qualsevol altre dret real existent damunt aquella propietat.

9.2. La declaració d'obra nova i la divisió de propietat horitzontal

D'acord amb el Codi Civil tota edificació que es faci damunt uns terrenys pertany al propietari d'aquests terrenys; és el s'anomena tècnicament 'accessió'.

L'edificació per tant s'incorpora a través d'aquest dret d'accessió al patrimoni del titular del sòl, i el nou bé entra a formar part del tràfic jurídic. Com que el registre de la propietat el que pretén és donar confiança al tràfic jurídic, aquest bé n'és inscribible. La declaració d'obra nova ve a ser l'escriptura notarial a través de la qual l'edifici s'incorpora al registre de la propietat.

La declaració d'obra nova per complir aquesta finalitat ha d'incloure com a mínim el següent contingut:

- Una descripció general de l'immoble.
- Establir el nombre de metres quadrats construïts.
- El nombre de plantes.
- La superfície de la parcel·la ocupada per l'edificació.
- Si al projecte s'especifica, la declaració d'obra nova contendrà el nombre d'elements susceptibles d'aprofitament independent dins aquest edifici.

No només són inscribibles les edificacions finalitzades, també es pot fer declaració d'obra nova i per tant inscriure al registre de la propietat els edificis en construcció, depenent de si estan acabades o en construcció es requereixen uns documents o uns altres.

- Edificis finalitzats: els notaris i registradors exigiran que s'acrediti per una banda l'otorgament de la

preceptiva llicència urbanística, i per l'altra banda és necessari que s'aporti certificació expedida per tècnic competent acreditativa de la finalització de l'obra conforme al projecte que va obtenir la llicència.

- Edificis en contrucció: els notaris i registradors exigiran que s'acrediti per una banda l'otorgament de la preceptiva llicència urbanística, i per l'altra banda s'haurà de demanar l'expedició per tècnic competent acreditativa que la descripció de l'obra nova s'ajusta al projecte que va obtenir la llicència.

En principi no és requisit legal que aquestes certificacions d'obra nova vagin visades pel col·legi professional corresponent. En principi els tècnics competents per emetre les certificacions a efectes de la declaració d'obra nova són els tècnics competents per fer el projecte. No l'ha d'emetre l'arquitecte municipal sinó la direcció facultativa de l'obra.

En els edificis en construcció l'únic que ha de fer la certificació és explicitar que la declaració d'obra nova és equivalent amb el projecte, i per fer això no fa falta un coneixement tècnic molt elevat (els arquitectes tècnics en són competents).

Les edificacions que s'han executat sense llicència són susceptibles d'una declaració d'obra nova i per tant d'incorporarse al registre de la propietat?

Hi ha una teoria minoritària de que només són susceptibles les edificacions finalitzades abans de 1990, any que es va aprovar la Llei del Sól que es convertiria en el Text Refós de la Llei del Sól de 1992.

La teoria majoritària és que sí es poden incorporar. Això es pot fer sempre que es compleixi el que diu el RD 1093/1997: es poden inscriure obres acabades no adequades a la legalitat urbanística, sempre que es compleixin 3 requisits:

- Que es provi per certificació del catastro o de l'ajuntament, per certificació tècnica o per acte notarial, la finalització de l'obra en data determinada i amb la seva descripció coincident amb el títol.
- Que aquesta data de finalització de l'obra sigui anterior al termini previst per la legislació aplicable per a la prescripció de la infracció urbanística.
- Que no consti en el registre la pràctica d'una anotació preventiva per aquesta incohesió d'expedient de disciplina urbanística.

La inscripció de la declaració d'obra nova no blindava al tercer adquirent davant l'acció de demolició que tenen les administracions. En el cas d'un tercer que adquireixi la finca, constant en el registre de la propietat, es pot veure perjudicat si l'administració es decideix a tramitar el restabliment de la legalitat urbanística.

Per la inscripció del règim de la propietat horitzontal és condició prèvia que consti la inscripció de la declaració d'obra nova d'aquest edifici.

La propietat horitzontal és una propietat especial que es constitueix normalment sobre pisos i locals susceptibles d'aprofitament independent. En aquesta propietat horitzontal el propietari d'un pis és titular d'un dret exclusiu sobre l'element independent (pis o local) i és titular d'un dret de la propietat sobre els elements comuns de l'inmoble que són necessaris per a l'adequat ús del pis o local.

La LOE estableix que no es poden autoritzar declaracions d'obra nova si no s'acredita que s'han contractat les assegurances. Aquesta declaració d'obra nova no és requisit necessari per la compra-venta, i ara bé sí que és un requisit necessari per la hipoteca, i lògicament si no es poden hipotecar els pisos o locals difícilment es podran vendre.

La propietat horitzontal no només es predica dels edificis de pisos, sinó també per exemple dels clubs nàutics (els amarraments dels clubs nàutics també són inscribibles en els registres de la propietat).

La constitució de la propietat horitzontal fa que es provi juntament uns estatuts que regulen la comunitat (reunió de tots els propietaris d'elements exclusius). Normalment perquè es puguin realitzar obres de noves plantes o obres a l'estructura de l'edifici, o grans obres als elements comuns, es requerirà no només la llicència urbanística sinó també un acord de la comunitat de propietaris. En aquests casos aquest acord ha de ser pres per unanimitat (per petites obres basta la majoria).

9.3. Permuta de solar per edificació futura

Aquesta permuta de solar per edificació futura és una pràctica contractual/privada molt estesa perquè es caracteritza en que el titular del solar cedeix la seva propietat a un promotor empresari a canvi d'una contraprestació futura que normalment seran una serie de pisos o locals de l'edifici resultant, o també mixte: pisos i diners.

És una pràctica molt estesa perquè normalment és beneficiosa per les dues bandes: per al que cedeix el solar, ja que no ha de fer front a tota la financiació que implica executar un edifici; i per al promotor empresari, perquè li permet fer una obra sense la gran despesa que suposa comprar el solar i té més liquidesa.

Però també té riscos pel propietari que cedeix el solar perquè la contraprestació que ha de rebre es produeix en un termini relativament llarg i es poden produir circumstàncies con la insolvència de l'empresa o que vengui els pisos que li corresponien a un tercer. Per evitar aquest risc el més convenient és que es faci una declaració d'obra nova en construcció i una divisió en propietats horitzontals, d'aquesta manera, d'uan forma reduïda en temps, el que ha posat el solar pot tenir els pisos o locals en nom seu.

9.4. Limitacions veïnals a l'edificació: mitjaneria, servitud de llums i vistes, els interdictes

A efectes d'analitzar aquestes tres figures cal recordar que les limitacions civils/privades estan regulades al Codi Civil, el qual és una llei que prové segle XIX. Per tant són figures molt relacionades amb una època en que l'actuació administrativa, és a dir, la intervenció dels poders públics, era gairebé inexistent i per tant tenien molta més importància perquè no hi havia un planejament o instruments urbanístics que regulassin d'una manera pormenoritzada i detallada el procés edificatori.

Com que avui dia sí existeix aquesta ordenació pública urbanística detallada, aquestes figures perden importància.

9.4.1. Mitjaneria

Una mitgera és la titularitat conjunta de dos propietaris de finques o pisos sobre un element comú de separació. Per exemple: una tàpia, una verdissa o una síquia en el cas de les finques rústiques, una pared divisòria compartida entre dues cases, o una teulada d'un pis que és el sòl del pis de dalt.

Òbviament la mitgera serveix per economitjar/abaratir costos. Suposa la utilització compartida per dos propietaris d'un element comú.

Aquesta mitgera pot nèixer per dues raons:

- Per mutu acord dels propietaris, és a dir, per títol otorgat pels propietaris: aquest títol regularà els drets i els deures d'aquesta mancomunitat i serà una escritura notarial inscribible en el registre de la propietat.
- A través de la prescripció, la qual suposa donar conseqüències jurídiques a una situació de fet. Per exemple: 30 anys ! propietat, 20 anys (mitgera) ! dret real.

Presumim que hi ha mitgera si se dóna una de les tres següents situacions:

- Que existeixi una pared divisòria entre dos edificis.
- Que existeixi una pared divisòria entre jardins i corrals.
- A les tanques i verdisses que separen dues parcel·les rústiques.

Presumim que NO hi ha mitgera quan:

- A la pared hi ha finestres obertes.
- Es demostri que la pared està construïda totalment damunt la superfície d'una de les dues parcel·les.
- Si la pared només serveix de suport a un únic edifici.

Tot propietari pot aixecar la pared mitgera si assumeix els costos i les indemnitzacions que la seva execució pugui ocasionar. Els propietaris que no hagin construït la pared mitgera podran adquirir el dret de mitgera (dret de recolçar l'edifici en aquesta pared) si paguen la meitat del cost. La reparació i el manteniment d'aquesta pared mitgera es reparteix entre els propietaris que en comparteixen la titularitat.

Per poder edificar usant de suport la pared mitgera fa falta obtenir el consentiment del veïnat. Si el veïnat no el dona s'ha d'anar davant el jutge civil i a través d'un peritatge s'obtindrà aquest consentiment.

9.4.2. Servitud de llums i vistes

En principi el Codi Civil prohibeix obrir finestres en vistes rectes i balcons i voladissos similars sobre la finca del veïnat si no hi ha 2 metres de distància. Aquesta prohibició en teoria el que vol és protegir és la intimitat del veïnat, per tant es tendeix a entendre que sí es possible obrir finestres amb elements traslúcids.

Igual que la mitgera, la servitud de llums i vistes es podria obtenir a través de títol si els propietaris es posen d'acord, i també es pot obtenir a través de la prescripció (20 anys).

Adquirida la servitud, ja sigui per títol o per prescripció, provoca que el veïnat, a l'hora de construir, ho hagi de fer a una distància mínima de 3 metres.

No es considera que hi ha servitud, sinó simple tolerància, quan el propietari d'una pared que no és mitgera contigua a finca aliena, obri finestres i buids per rebre llum sempre que aquest forat no tenguin unes dimensions superiors a 30 cm². Per tant quan l'altre propietari edifiqui tendrà dret a tapar aquestes obertures.

9.4.3. Interdictes.

L'interdicte és un procés civil especial i sumari (sumari: molt breu en la seva tramitació i resolució). Normalment els interdictes el que fan és protegir la possessió independentment de que si el que posseeix és propietari o no té cap títol per ocupar aquell bé immoble.

D'interdictes n'hi ha de 5 classes :

- Interdicte d'adquirir. Per exemple: l'hereu sol·licita que se li doni possessió dels béns que ha heretat.
- Interdicte de retenir, en que un poseedor veu perillar la seva situació de possessió i reclama que se li mantengui.
- Interdicte de recobrar, quan se li ha llevat la possessió i vol que li retornin.
- Interdicte de ruïna: demanar al jutge civil la demolició d'un edifici o construcció que presenta un estat de deteriorament que posa en risc la seva possessió.
- Interdicte d'obra nova: consisteix en paralitzar/suspendre l'execució d'una obra que s'ha començat però no s'ha finalitzat; suspensió que es demanarà perquè aquesta construcció provoca perjudicis en la possessió, en la propietat o en qualsevol altre dret real. La paralització de les obres es pot produir en un termini bastant breu (de 20 a 30 dies).

Per exercir els interdictes el termini màxim és d'un any, des del primer moment en que són perturbats en la possessió.

45