

PROPOSTA

Expedient: 23/2021/PU
Procedència: Àrea Territorial

Antecedents

El Ple de la Corporació en sessió de data 24 de novembre de 2022 va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla general metropolità per la previsió de la reserva d'habitatges de protecció oficial en el sòl urbà consolidat en la zona qualificada com a densificació urbana semi intensiva (clau 13b) de Montcada i Reixac, exposar l'expedient a un termini d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal i a l'e-Tauler de l'Ajuntament i sol·licitar informe als ajuntaments quin àmbit territorial confina amb el municipi de Montcada i Reixac i als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials (Agència Catalana de l'Aigua i Agència de l'Habitatge de Catalunya).

L'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general metropolità va se publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 23 de desembre de 2022, al diari La Veu de la segona quinzena de desembre de 2022 i a l'e-tauler del 15 de desembre de 2022 al 25 de gener de 2023 i ha estat notificat als ajuntaments dels municipis que confinen amb Montcada i Reixac en data 24 de febrer de 2021, a l'Agència Catalana de l'Aigua i Agència de l'Habitatge de Catalunya en dates 4 de desembre de 2022 i 30 de novembre de 2022 respectivament.

En data 30 de gener de 2023 va tenir entrada en el Registre de l'Ajuntament un escrit d'al·legacions presentat pel senyor Luis Marsà Garcia, actuant en nom i representació de l'Associació de promotors i constructors d'edificis de Catalunya (APCE BCN SL).

En data 8 de febrer de 2023 va tenir entrada en el Registre de l'Ajuntament un escrit d'al·legacions presentat pel senyor Juan José Sánchez Ibáñez, actuant en nom i representació de Falcon-Sanchez Arquitectes.

A data d'avui els organisme amb competències sectorials no han entrat en el Registre de l'Ajuntament cap informe.

En data 13 de febrer de 2023 el cap de Servei d'Urbanisme, llicències i habitatge ha emès un informe favorable a l'aprovació provisional de la modificació puntual del Pla general metropolità tenint en compte l'estimació parcial de les al·legacions descrites en l'apartat de valoració de les al·legacions del dit informe.

II. Examen de les al·legacions presentades en relació amb l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general metropolità

1) Al·legacions presentades pel senyor Luis Marsà Garcia, actuant en nom i representació de l'Associació de promotors i constructors d'edificis de Catalunya (APCE BCN SL).

En l'escrit presentat es posa de manifest que hi ha antecedents fallits de la previsió de reserves d'habitatges de protecció en sòl urbà consolidat en altres municipis, com Barcelona, i proposa mesures alternatives per incrementar l'oferta d'habitatges i es formulen, en síntesi, les al·legacions següents:

a) L'entrada en vigor de la modificació puntual del Pla general metropolità per la previsió de la reserva d'habitatges de protecció oficial en el sòl urbà consolidat en la zona

qualificada com a densificació urbana semi intensiva (clau 13b) comportarà que es presentin davant l'Ajuntament reclamacions per responsabilitat patrimonial i la Modificació puntual ha de preveure les corresponents indemnitzacions.

b) Sol·licita que es permeti traslladar la reserva d'habitatge de protecció a una altra ubicació o de monetitzar-la.

c) Demana que es permeti als propietaris afectats per la mesura que puguin demanar llicència d'obres en les mateixes condicions actuals (prèvies a la modificació) dins els dos anys següents a l'entrada en vigor de la modificació puntual, tal com havia estat previst en la Llei pel dret a l'habitatge abans de les modificacions produïdes pel Decret 17/2019.

En relació amb aquestes al·legacions cal fer les consideracions jurídiques següents:

a) L'entrada en vigor de la modificació puntual del Pla general metropolità per la previsió de la reserva d'habitatges de protecció oficial en el sòl urbà consolidat en la zona

qualificada com a densificació urbana semi intensiva (clau 13b) comportarà que es presentin davant l'Ajuntament reclamacions per responsabilitat patrimonial i la Modificació puntual ha de preveure les corresponents indemnitzacions.

En l'escrit presentat es considera que la reserva d'habitatges de protecció oficial en la zona qualificada com a densificació urbana semi intensiva (clau 13b) comportà un allau de reclamacions de responsabilitat patrimonial per pèrdua d'aprofitament i proposa que es prevegi una indemnització per a tots els propietaris afectats per la mesura, tal com estableix la sentència del Tribunal Constitucional de data 28 de gener de 2021.

L'alteració de l'ordenació urbanística no confereix dret a indemnització a les persones propietàries amb caràcter general ja que el planejament urbanístic és el que configura el dret de propietat sobre el sòl, tal com concreta l'article 4.1 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana que disposa que "l'ordenació territorial i urbanística són funcions públiques no susceptibles de transacció que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interès general, determinant les facultats i deures del dret de propietat del sòl conforma al destí d'aquest. Aquesta determinació no confereix dret a exigir indemnització, llevat dels casos expressament establerts en les lleis. L'exercici de la potestat d'ordenació territorial i urbanística ha de ser motivat amb expressió dels intercos generals als quals serveix."

I també l'article 6 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme que disposa que "l'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per aquesta Llei i per la legislació aplicable en matèria de sòl"

D'acord amb l'anterior, en principi, la modificació del planejament urbanístic no dona dret a indemnització, llevat dels supòsits previstos a l'article 48 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana que disposa que:

“Donen lloc, en tot cas, a dret d’indemnització les lesions en els béns i drets que resultin dels supòsits següents:

a) L’alteració de les condicions d’exercici de l’execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en aquesta, per canvi de l’ordenació territorial o urbanística o de l’acte o negoci de l’adjudicació de l’esmentada activitat, sempre que es produeixi abans que transcorrin els terminis previstos per al seu exercici o, transcorreguts aquests, si l’execució no s’ha portat a efecte per causes imputables a l’Administració.

Les situacions de fora d’ordenació produïdes pels canvis en l’ordenació territorial o urbanística no són indemnitzables, sense perjudici que ho pugui ser la impossibilitat d’usar i gaudir lícitament de la construcció o edificació incursa en la situació esmentada durant la seva vida útil.

b) Les vinculacions i limitacions singulars que excedeixin dels deures establerts legalment respecte de construccions i edificacions, o comportin una restricció de l’edificabilitat o l’ús que no sigui susceptible de distribució equitativa.

c) La modificació o extinció de l’eficàcia dels títols administratius habilitadors d’obres i activitats, determinades pel canvi sobrevingut de l’ordenació territorial o urbanística.

d) L’anul·lació dels títols administratius habilitadors d’obres i activitats, així com la demora injustificada en el seu atorgament i la seva denegació improcedent. En cap cas hi pot haver indemnització si hi ha dol, culpa o negligència greus imputables al perjudicat.

e) L’ocupació de terrenys destinats per l’ordenació territorial i urbanística a dotacions públiques, pel període de temps que hi hagi des de l’ocupació d’aquests fins a l’aprovació definitiva de l’instrument pel qual se li adjudiquin al propietari altres de valor equivalent. El dret a la indemnització es fixa en els termes que estableix l’article 112 de la Llei d’expropiació forçosa.

El fet que no sempre que es modifica el planejament urbanístic es donen supòsits d’indemnització per vinculacions o limitacions singulars que excedeixen els deures legalment establerts, també està reconegut en la sentència del Tribunal Constitucional 16/2021 de 28 de gener de 2021 que cita la interessada en el seu escrit d’al·legacions.

Aquesta sentència declara literalment que:

“En los preceptos invocados por los recurrentes no hay norma alguna que prohíba destinar edificaciones al concreto uso que es vivienda protegida. Antes al contrario, el propio art. 20.1 b) ordena a las comunidades autónomas y ayuntamientos reservar suelo para ello y efectuar una «distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social», criterio favorable a su posible localización en suelo urbanizado y en edificaciones nuevas o ya existentes que vayan a ser objeto de «actuaciones edificatorias» del art. 7.2 TRLSRU (según este precepto son actuaciones edificatorias las de «nueva edificación» y también las de «sustitución de la edificación existente» y «rehabilitación edificatoria»). Lo que impone la ley estatal es, cuando hayan de realizarse tales actividades, la equitativa distribución de los beneficios y cargas [art. 17.2, en relación con los arts. 2.1, 14.1 c) y 24] o, si ello no fuera posible, la indemnización de los perjuicios singulares ocasionados (art. 48 TRLSRU), y en todo

caso el respeto a los derechos urbanísticos patrimonializados conforme a la ley (art. 11.2) bajo garantía de indemnización (art. 33.3 CE)

En definitiva, y a modo de recapitulación, ni de las normas dictadas por el Estado para promover la reforma interior de las ciudades frente al modelo tradicional de producción de nueva ciudad (art. 149.1.13 CE), ni del cuadro de derechos y obligaciones de los propietarios de cualquier clase de suelo, incluido el urbanizado sometido a actuaciones de «reforma o renovación de la urbanización» del art. 7.1 a) 2 TRLSRU, amparado en el art. 149.1.1 CE, se deriva el derecho de un propietario o empresario a vetar el concreto uso de vivienda protegida habilitado por el legislador catalán; sin perjuicio, claro está, de la eventual indemnización que pueda proceder como consecuencia de esa imposición, si se cumplen los requisitos legalmente establecidos para ello”.

En el present cas, de l'Avaluació econòmica financera de la MPGM es deriva que l'obligació de reserva d'habitatge de protecció no produeix una pèrdua d'aprofitament i, per tant, no es pot considerar que estem davant un supòsit que doni dret a indemnització.

Aquesta afirmació es veu reforçada pel fet que la interessada no ha desvirtuat les valoracions i conclusions contingudes en aquest document de la MPGM.

Finalment s'ha de posar de manifest que la sentència de la secció tercera de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 19 de gener de 2022, recurs 38/2019 interposat contra la Modificació Puntual del Pla General Metropolita per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública en el sòl urbà consolidat de Barcelona va considerar en el fonament de dret quart que no era necessari preveure en la modificació indemnitzacions per vinculacions singulars sinó que és suficient amb que el pla contingui una avaluació econòmica, lògica i ponderada de les actuacions a desenvolupar, sense necessitat de procedir a l'especificació de les concretes indemnitzacions. Aquesta sentència també declara que la previsió de les indemnitzacions singularitzades no resulta imprescindible, per no ser objecte de l'avaluació econòmica.

Com a conseqüència del que ha estat exposat, s'ha de desestimar aquesta al·legació.

b) Sol·licita que es permeti traslladar la reserva d'habitatge de protecció a una altra ubicació o de monetitzar-la.

La possibilitat de traslladar la reserva d'habitatge de protecció a una altre ubicació o de monetitzar-la no està prevista als apartats 6 i 7 de l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, que regula les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Per més dir, en el present cas, l'establiment de la reserva del 30 % del sostre residencial de nova implantació per a habitatges de protecció pública en les parcel·les qualificades com a zona de densificació semi intensiva II (clau 13b) evita la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges afavorint la cohesió social i evitant la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda ja que permet distribuir aquests habitatges en tot el sòl urbà del municipi.

La possibilitat de traslladar la reserva habitatge de protecció a una altra ubicació comportaria la concentració d'aquest tipus d'habitatges de forma que s'incompliria la previsió de l'article 57.6 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

c) Demana que es permeti als propietaris afectats per la mesura que puguin demanar llicència d'obres en les mateixes condicions actuals (prèvies a la present modificació)

dins els dos anys següents a l'entrada en vigor de la modificació puntual, tal com havia estat previst en la Llei pel dret a l'habitatge abans de les modificacions produïdes pel Decret 17/2019.

Com manifesta la interessada en l'escrit d'al·legacions presentat, la previsió de l'ajornament de l'entrada en vigor durant un termini de dos anys de l'obligació de reservar el 30% del sostre residencial a habitatge de protecció va ser derogada pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.

A més, aquesta previsió també va ser anul·lada per la sentència la secció tercera de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 19 de gener de 2022, recurs 38/2019, abans esmentada.

D'acord amb l'anterior, es pot desestimar aquesta al·legació ja que la normativa vigent no imposa la previsió d'aquest termini d'ajornament de l'entrada en vigor de les previsions de la modificació puntual.

2. Al·legacions presentades pel senyor Juan José Ibáñez, actuant en nom i representació de Falcon-Sánchez Arquitectes

Aquestes al·legacions han estat objecte de l'informe emès pel cap de Servei d'Urbanisme, llicències i habitatge en data 13 de febrer de 2023 que proposa que s'estimin en part aquestes al·legacions en el sentit d'afegir un nou apartat 5 a l'article 298 de les Normes urbanístiques del PGM.

III. Fonaments de dret

La documentació de la modificació puntual s'ha ajustat a les previsions de l'article 59 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D'acord amb l'article 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, una vegada transcorregut el termini d'informació pública i el termini establert perquè els Ajuntaments del municipis limítrofes i els organismes afectats per raó de llurs competències sectorials emetin els seus informes, l'Ajuntament pot procedir a l'aprovació provisional de la modificació puntual del planejament.

D'acord amb l'article 52.2.c) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, la competència per a l'aprovació provisional del planejament general i derivat del municipi correspon al Ple de la Corporació.

Una vegada aprovada provisionalment la modificació puntual del Pla general metropolità s'ha de trametre a la Comissió de Territori de Catalunya per a la seva aprovació definitiva, d'acord amb el que disposa l'article 79.c) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost abans esmentat.

De conformitat amb l'informe emès per la cap del Servei Jurídic de l'Àrea Territorial de data 13 de febrer de 2023.

Qui subscriu proposa al Ple que acordi:

PRIMER.- Estimar en part les al·legacions formulades pel senyor Luis Marsà Garcia, actuant en nom i representació de l'Associació de promotors i constructors d'edificis de Catalunya (APCE BCN SL) en el sentit d'afegir un nou apartat número 5 a l'article 328 bis que tindrà la redacció següent: "5. La reserva de places d'aparcament de vehicles prevista a l'article 298 de les Normes urbanístiques del PGM, es podrà substituir per 1 plaça d'aparcament per a bicicletes o motocicletes per habitatge en el cas de nous habitatges de protecció oficial en règim de lloguer." I desestimar la resta de les al·legacions.

SEGON.- Estimar en part les al·legacions formulades pel senyor Juan José Sánchez Ibáñez, actuant en nom i representació de Falcon-Sánchez Arquitectes, en el sentit de redefinir el redactat de l'article 328 bis.1 de la forma següent: "1- En les parcel·les qualificades de Zona de densificació semi intensiva II (clau 13b) no incloses en àmbits d'actuació urbanística i amb sostre urbanístic superior a 800 m2 dins la profunditat edificable, es garantirà una reserva del 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatges de protecció pública". I desestimar la resta de les al·legacions.

TERCER.- Aprovar provisionalment la Modificació puntual del Pla general metropolità per la previsió de la reserva d'habitatges de protecció oficial en el sòl urbà consolidat en la zona qualificada com a densificació urbana semi intensiva (clau 13b) de Montcada i Reixac.

QUART.- Trametre aquest acord i la Modificació puntual del Pla general metropolità per la previsió de la reserva d'habitatges de protecció oficial en el sòl urbà consolidat en la zona qualificada com a densificació urbana semi intensiva (clau 13b) de Montcada i Reixac la Comissió de Territorial de Catalunya per a la seva aprovació definitiva.

CINQUÈ.- Notificar aquest acord a l'Associació de promotors i constructors d'edificis de Catalunya (APCE BCN SL) i a Falcon-Sánchez Arquitectes.

El president de l'Àrea Territorial i regidor d'Urbanisme,
Planejament i Disciplina, i Obres i Projectes
Jordi Sánchez Escrigas
14/02/2023