

CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA A L'APROVACIÓ D'UN REGLAMENT REGULADOR DEL FUNCIONAMENT DEL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR

Expedient: GTM 2022/000071076 GE-10/438

L'article 129.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) possibilita, en aplicació del principi de transparència, la participació activa dels potencials destinataris en l'elaboració de les normes. A aquest efecte, l'article 133 del mateix text normatiu regula la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de les normes amb rang de llei i reglaments establint que, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte o avantprojecte de llei o de reglament s'ha de substanciar una consulta pública a través del portal web de l'Administració competent, en la qual s'ha de demanar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma sobre els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seva aprovació, els objectius de la norma i les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

Per donar compliment al que disposen aquests articles, es procedeix a substanciar una consulta pública a través del portal web <https://www.decidimataro.cat/processes/cp-reg-solar-sense-edificar>, des del 22 de desembre de 2022 fins al 23 de gener de 2023, ambdós inclosos. La ciutadania i les organitzacions més representatives que així ho considerin, poden fer arribar les seves opinions sobre els aspectes plantejats en el present qüestionari mitjançant la plataforma Decidim Mataró.

Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa:

Aquest Reglament té per finalitat regular el funcionament del Registre municipal de solars sense edificar a la ciutat de Mataró, una acció estratègica prevista al Pla de Mandat 2019-2023.

El Registre municipal de solars és un instrument previst al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya per inscriure les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.

En definitiva, es pretenen corregir aquelles disfuncions que sorgeixen abans o durant el procés edificatori, ja sigui perquè no s'ha iniciat la construcció de l'immoble; o bé perquè, disposant de llicència, no ha finalitzat el procés edificatori dins dels terminis fixats; o bé perquè no s'han donat compliment a les obligacions que té tot propietari de mantenir, conservar o rehabilitar adequadament una determinada construcció. .

Necessitat i oportunitat de la seva aprovació:

La necessitat de l'aprovació de la norma reglamentària respon a la creació del Registre municipal de solars sense edificar. La possible creació d'aquest registre ja estava previst a l'article 40 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació urbanística de Mataró de 1996:

article 40. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 al 233 del DL 1/90, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

D'altra banda, la inscripció d'una finca al registre de solars produeix, entre d'altres, els següents efectes:

- L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per edificar-lo.
- L'ajuntament pot acordar, d'ofici o a instància de persona interessada, sotmetre la finca o el solar a venda forçosa mitjançant la subhasta corresponent,
- L'ajuntament, d'ofici o a instància de persona interessada, pot acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa, que consisteix en l'adjudicació de la facultat d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic.

A conseqüència de l'especial incidència que pot tenir sobre l'esfera jurídic de l'interessat o propietari la inclusió de la seva finca al Registre, és necessari aprovar una norma reglamentària que reguli tots els aspectes relatius a aquesta inclusió, les conseqüències de la inscripció, el procediment, òrgans municipals competents per adoptar els acords o actes administratius corresponents, així com els drets que assisteixen al propietari al llarg del procediment.

En definitiva, establir un marc regulador que reguli detalladament el funcionament del registre, a efectes de garantir la major seguretat jurídica als propietaris de solars que es puguin veure afectats.

Objectius de la norma:

Els objectius que persegueix la norma són els de regular detalladament el funcionament del Registre municipal de solars sense edificar, a efectes de garantir al màxim la seguretat jurídica dels interessats.

Possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores:

La possible alternativa no reguladora passa per seguir sense disposar d'un reglament que reguli el funcionament del registre municipal de solars sense edificar i remetre el seu funcionament a la normativa sectorial urbanística.

No obstant, l'aprovació d'aquest Reglament ex exercici de la potestat reglamentària de la qual disposen els ens locals, comportarà un valor afegit a la normativa sectorial perquè permetrà instrumentar, a nivell local, tots aquells aspectes que no pot regular la normativa urbanística per excedir de les seves respectives competències; i aportarà, com s'ha dit, una major seguretat jurídica als interessats.