



Dimensió econòmica i financera de la pràctica urbanística

Diputació de Lleida – Formació 2021



El marc reglat de l'urbanisme i de l'execució urbanística

Rosa Fornas, advocada

Sessió 1 – 19 d'octubre 2021

COMPETÈNCIA ESTATAL

RÈGIM DEL SÒL, ESTATUT DE LA PROPIETAT

(Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación)

- a) Determinacions bàsiques sobre territori i urbanisme
- b) Situacions de sòl
- c) Estatut de la propietat: drets i deures dels ciutadans
- d) Iniciativa i participació
- e) Procediment comú de l'execució urbanística
- f) Expropiació i responsabilitat patrimonial
- g) Valor del sòl
- h) Registre de la propietat

a) Determinacions bàsiques sobre territori i urbanisme

- Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible
- Ordenació del territori i ordenació urbanística
- Dret a l'habitatge

b) Situacions del sòl

Sòl rural

- Els espais oberts determinats per l'ordenació territorial.
- El sòl que els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin que puguin passar a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no reuneixi els requisits del sòl urbanitzat.

Sòl urbanitzat

- El sòl urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.
- El que disposi d'instal·lacions operatives, infraestructures i serveis connectats en xarxa, o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que la connexió amb les instal·lacions preexistents. El sòl confrontant amb carreteres o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.
- El sòl ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes que determini la legislació d'ordenació territorial i urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.
- L'inclòs en els nuclis rurals tradicionals legalment assentats que la legislació els atribueixi la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb ella, comptin amb les dotacions, infraestructures i serveis requerits.

c) Estatut de la propietat

Drets dels propietaris en la situació de sòl urbanitzat

- Completar la urbanització dels terrenys perquè compleixin els requisits i condicions establerts per a la seva edificació.
- Edificar sobre sòl apte en els terminis establerts a la normativa aplicable i realitzar les actuacions necessàries per mantenir l'edificació en un bon estat de conservació.
- Participar en l'execució d'actuacions de reforma o renovació de la urbanització, o de dotació en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues, quan escaigui, o de distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució i dels beneficis imputables a aquesta, incloent entre ells les ajudes públiques i tots els que permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.
- Obtenir, en el seu cas, la conformitat o autorització administratives corresponents per realitzar qualsevol de les actuacions sobre el mitjà urbà.

Deures dels propietaris en la situació de sòl urbanitzat

- Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.
- Lliurar a l'Administració la dotació pública d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció, amb destinació exclusiva al lloguer, tant en els supòsits en què així es determini per la legislació aplicable, com quan de la memòria del corresponent instrument es derivi la necessitat de comptar amb aquesta mena d'habitatges de naturalesa rotatòria, i la finalitat de la qual sigui atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats d'accés a l'habitatge.
- Lliurar a l'Administració, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclogui, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística. Amb caràcter general, el percentatge a què es refereix el paràgraf anterior no podrà ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent.
- Costejar i, en el seu cas, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament.
- Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix la lletra anterior, que hagin de formar part del domini públic.
- Garantir el realotjament dels ocupants legals que es requereixi desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan hi tinguin dret.
- Indemnitzar als titulars de drets sobre les construccions i edificacions que hagin de ser demolides i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no puguin conservar-se.

COMPETÈNCIA AUTONÒMICA

ORDENACIÓ TERRITORIAL

(Llei 23/1983 del 21 de novembre, de política territorial, d'ordenació del territori català i de les accions administratives amb incidència territorial a Catalunya)

- a) Directrius d'ordenació del territori català i de les accions administratives amb incidència territorial a Catalunya
- b) Pla territorial general
- c) Plans territorials parcials
- d) Plans territorials sectorials
- e) Plans directors territorials

ORDENACIÓ URBANÍSTICA

(Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat)

- a) Instruments de planificació urbanística
- b) Iniciativa. Convenis
- c) Execució del planejament

ORDENACIÓ TERRITORIAL [I]

a) Pla Territorial General aprovat per la Llei 1/1995 del 16 de març

- Definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socio-econòmica.
- Indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- Determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- Definició de les terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les seves característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- Previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicacions, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- Indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- Definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya.

b) Plans territorials parcials aprovats per Comarques i àrea metropolitana de Barcelona

- Definició dels nuclis especialment aptes per a establir-hi equipaments d'interès comarcal.
- Assenyalament dels espais d'interès natural.
- Definició de les terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les seves característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- Emplaçament d'infraestructures.
- Àrees de protecció de construccions i d'espais naturals d'interès històrico-artístic.
- Previsions de desenvolupament socio-econòmic.
- Determinacions per a la planificació urbanística.

ORDENACIÓ TERRITORIAL [II]

c) Plans territorials sectorials (elaborats pels Departaments de la Generalitat competents)

- Estimació dels recursos disponibles, de les necessitats i dels dèficits.
- Determinació de les prioritats d'actuació
- Definició d'estàndards i normes de distribució territorial.

d) Plans directors territorials

- Concreten les directrius generals del planejament contingudes en el Pla territorial general de Catalunya o en els plans territorials parcials en les àrees i per als aspectes sobre els quals incideixen.
- Desenvolupen aspectes dels plans parcials territorials

ORDENACIÓ URBANÍSTICA [I]

- a) Instruments de planificació urbanística
- b) Iniciativa. Convenis
- c) Execució del planejament

a) Instruments de planificació urbanística. Jerarquia i finalitat

Plans directors urbanístics (PDU)

- Coordinació del planejament urbanístic supramunicipal
- Determinacions per al desenvolupament urbanístic sostenible, mobilitat i transport.
- Protecció del sòl no urbanitzable.
- Concreció d'infraestructures
- Programació de polítiques supramunicipals de sòl i habitatge.
- Delimitació d'ARE's
- Delimitació de sectors d'interès supramunicipal per a actuacions de rellevància social, econòmica o de característiques singulars

ORDENACIÓ URBANÍSTICA [II]

Normes de planejament urbanístic (NPU)

- Complement de les determinacions dels POUM d'una pluralitat de municipis per satisfer objectius del planejament territorial o dels PDU.
- Substituir els POUM en cas de suspensió o pèrdua de vigència.

Plans d'ordenació urbanística municipal (POUM)

- Ordenació urbanística integral del municipi.
- Model territorial i d'implantació urbana.
- Indicadors a considerar per establir les actuacions.
- Classificació del sòl:
 - ≡ No urbanitzable
 - ≡ Urbanitzable no delimitat
 - ≡ Urbanitzable delimitat
 - ≡ Urbà no consolidat
 - ≡ Urbà
- Qualificació del sòl:
 - ≡ Zones (usos específics del sòl: residencial, industrial, altres usos).
 - ≡ Sistemes (espais lliures, equipaments i sistema de comunicacions).
- Establiment dels índexs d'utilització del sòl per a cada tipus.
- Reserva d'habitatge protegit.
- Paràmetres urbanístics bàsics i delimitació d'àmbits per a l'execució mitjançant planejament derivat (sectors o PAU).
- Paràmetres urbanístics bàsics per a l'execució directa (alineacions i rasants, volumetria, etc.).
- Qualificació específica del sòl no urbanitzable i nivells de protecció.

ORDENACIÓ URBANÍSTICA [III]

Programes d'actuació urbanística municipal (PAUM).

- Compleció o determinació dels criteris per a la delimitació del sòl urbanitzable no delimitat.
- Desenvolupament de les previsions del POUM en relació a la reforma o millora urbana, els equipaments i la generació d'activitat econòmica.
- Expressió de les polítiques municipals de sòl i habitatge i el marc de referència per concretar-les amb l'administració de la Generalitat.

Plans parcials urbanístics (PPU).

- Ordenació detallada dels usos i intensitat dels àmbits delimitats al POUM com a sòl urbanitzable delimitat. Establiment de zones i sistemes.
- Ordenació dels vials i espais lliures mitjançant projecte bàsic.
- Delimitació poligonal per a la seva execució.
- Pla d'etapes de la urbanització i l'edificació.

Normes de planejament urbanístic (NPU).

- Complement de les determinacions dels POUM d'una pluralitat de municipis per satisfer objectius del planejament territorial o dels PDU.
- Substituir els POUM en cas de suspensió o pèrdua de vigència.

ORDENACIÓ URBANÍSTICA [IV]

Plans especials urbanístics de desenvolupament (PEUD)

- Protecció del medi rural i natural
- Protecció de béns catalogats
- Desenvolupament de sistemes generals de comunicacions, equipaments i espais lliures
- Ordenació del subsòl
- Implantació d'usos provisionals
- Implantació d'activitats relatives a recursos naturals

Plans especials urbanístics autònoms (PEUA)

- Implantació d'infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives a sistemes urbanístics, de comunicacions i d'equipaments

Plans de millora urbana (PMU)

- Desenvolupen el planejament general (PDU, POUM o NPU)
- Ordenen àmbits de sòl urbà, completant el teixit urbà (urbà consolidat i no consolidat)
- Compleixen operacions de rehabilitació, reforma interior, remodelació urbana, transformació d'usos i reurbanització

Altres instruments de planejament:

- Catàlegs de béns protegits
- Ordenances municipals d'urbanització o edificació

ORDENACIÓ URBANÍSTICA [V]

b) Iniciativa. Convenis

- Correspon a la iniciativa pública la formulació, tramitació i aprovació de tots els plans urbanístics.
- La iniciativa privada pot formular plans urbanístics derivats i la legislació urbanística li garanteix el seu dret al tràmit, sempre que aquests no modifiquin el planejament urbanístic superior o vagin en contra de l'interès públic.
- Els convenis urbanístics es configuren com un instrument d'actuació concertada entre el sector públic i el sector privat. Són una manifestació del principi de llibertat de pactes dels que en resulten acords de voluntat entre les administracions públiques i els privats, titulars de drets o interessos urbanístics. Són l'expressió material de la participació dels particulars en l'urbanisme i la capacitat negociadora de l'administració per satisfer interessos públics i privats que la llei declari concurrents.

ORDENACIÓ URBANÍSTICA [V]

c) Execució del planejament

– *Concepte:*



Conjunt de procediments que tenen per objectiu la transformació del sòl qualificat pel planejament urbanístic per a que pugui ser destinat a la finalitat prevista.

– *Execució integrada:*



La que es porta a terme per sectors de planejament o polígons d'actuació.

– *Execució aïllada:*



Execució puntual.

– *Iniciativa:*



Correspon a l'administració pública que és la que estableix el sistema d'actuació en el pla urbanístic, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers i la capacitat de col·laboració de la iniciativa privada:

- ≡ Participació passiva dels privats: Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- ≡ Participació activa dels privats: Reparcel·lació en la modalitat de compensació i de concertació.