



Dimensió econòmica i financera de la pràctica urbanística

Diputació de Lleida – Formació 2021



Marc administratiu de la gestió urbanística - I

Rosa Fornas, advocada

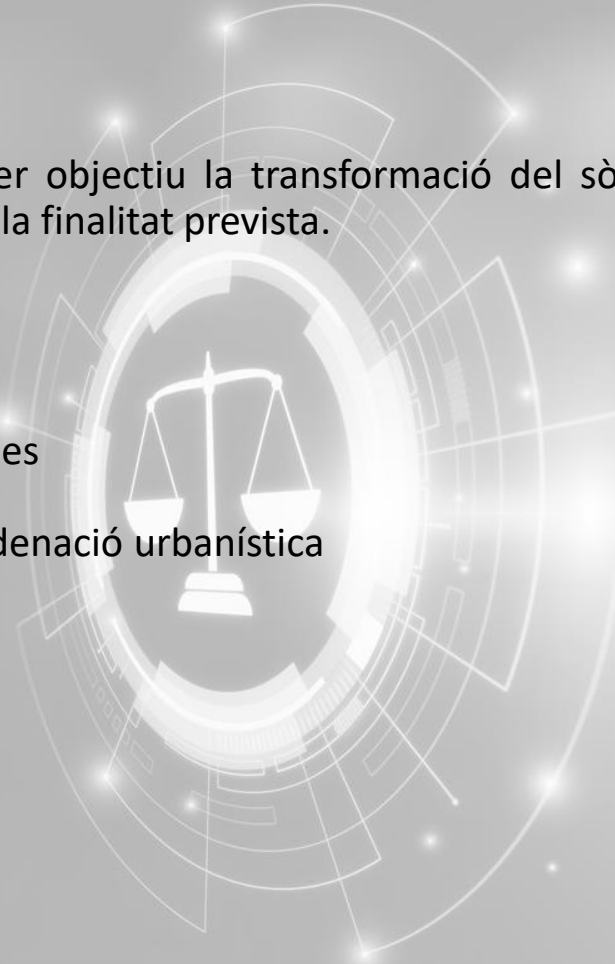
Sessió 6 – 4 de novembre 2021

DEFINICIÓ DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA

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.

PRINCIPALS FINALITATS

- Obtenir sòl per a dotacions o sistemes
- Repartir beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística
- Urbanitzar



RÈGIM URBANÍSTIC DEL DRET DE PROPIETAT:

- El determina una llei estatal
- És estatutari i resulta de la seva vinculació a destinacions concretes, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística
- El propietari no té dret a l'edificabilitat del planejament pel simple fet d'haver resultat aprovat, doncs la llei de sòl separa aquest dret del de propietat
- La patrimonialització de l'edificabilitat es produeix únicament amb la seva realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures

SUBMISSIÓ DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA ALS PRINCIPIS DE DRET ADMINISTRATIU:

Publicitat:



- Els acords i actes de la gestió urbanística no tenen eficàcia fins que no es publiquen i es notifiquen als interessats

Participació:



- Tenen dret a la participació en els procediments tots els titulars de béns i drets afectats.
- Existeix l'acció pública, sempre que s'al·legui interès legítim

Informació:



- Restringida per les normes de privacitat

Tramitació:



- Són actes reglats amb silenci administratiu positiu, excepte l'aprovació definitiva de la reparcel·lació

ADMINISTRACIÓ ACTUANT:

Exerceix el control dels procediments i dels efectes jurídics sobre els béns i drets afectats i el sòl resultant:

- Tutela l'activitat de les entitats urbanístiques col·laboradores
- Fiscalitza el contingut dels instruments de gestió
- Tramita els instruments de gestió
- Garanteix el dret a l'habitatge dels afectats urbanístics
- Garanteix als propietaris el dret a la disponibilitat del sòl resultant (desnonament administratiu)

ÀMBITS DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA:

- Sector de planejament, divisible en subsectors o polígons
- Polígon d'actuació (àmbit mínim d'equidistribució amb aprofitament lucratiu)
- Actuació aïllada (àmbit sense aprofitament lucratiu)

Delimitació dels polígons d'actuació i actuacions aïllades:

- Al planejament urbanístic
- Un cop aprovat el planejament, per iniciativa de l'Administració actuant.

SISTEMES D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació



- Repartiment entre els propietaris dels beneficis i les càrregues. No hi ha transmissió de la propietat, les finques resultants s'adjudiquen per subrogació real de les aportades

Expropiació



- L'Administració adquireix la propietat i assumeix les càrregues

Ocupació directa



- L'Administració adquireix la propietat i el propietari del sòl obté l'aprofitament i assumeix les càrregues.

INICIATIVA DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA:

Pública:

- Reparcel·lació en la modalitat de cooperació
- Expropiació
- Ocupació directa

Privada:

- Reparcel·lació en la modalitat de compensació

Mixta:

- Reparcel·lació en la modalitat de concertació

ELS AGENTS PRIVATS DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA:

Juntes de Compensació. Entitats formades pels propietaris del sòl que:

- Tenen la iniciativa de la gestió urbanística
- Redacten el projecte d'urbanització i de reparcel·lació
- Recapten quotes
- Urbanitzen

Associacions de Cooperació. Entitats formades pels propietaris del sòl que col·laboren amb la iniciativa de l'Administració.

DETERMINACIÓ DEL TIPUS D'ÀMBIT DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA PER REPARCEL·LACIÓ

S'efectua habitualment al planejament urbanístic en Sectors (que poden resultar subdividits en subsectors o polígons d'actuació)

Depèn de la classificació o qualificació del sòl (urbanitzable, urbà consolidat o no consolidat), i de la realitat a ordenar, normalment en base a factors com:

- Característiques físiques del territori
- Necessitats socio-econòmiques
- Preexistències
- Autonomia de desenvolupament
- Capacitat per a suportar les càrregues del seu desenvolupament

Si es delimiten sectors, és suficient acreditar que cadascun d'ells és viable per si mateix i es pot desenvolupar amb autonomia:

- Compliment de reserves per a sistemes
- Possibilitat de reservar sòl per a HPP
- Equilibri de beneficis i càrregues

L'obligació d'equilibrar l'aprofitament entre els àmbits de la gestió urbanística la llei només la preveu per a subsectors i polígons d'actuació, quan aquests resulten de la subdivisió de Sectors, que prèviament s'ha acreditat que són viables en el seu conjunt

- Es tracta de protegir el dret a l'aprofitament que s'ha establert per al Sector
- El marge legal d'equilibri entre sectors és de +/- 15%
- Les diferències es compensen a través de l'Administració Actuant

LA GESTIÓ URBANÍSTICA PER REPARCEL·LACIÓ HA DE COMPLIR EL PRINCIPI D'EQUILIBRI DE BENEFICIS I CÀRREGUES, EN BASE ALS PRECEPTES SEGÜENTS:

- Els propietaris tenen dret a un % de l'aprofitament urbanístic en base al principi de proximitat de la finca aportada amb la resultant i l'obligació de suportar les despeses d'urbanització,
- L'administració actuant rep gratuïtament un % de l'aprofitament, lliure de despeses d'urbanització i els terrenys destinats a sistemes
- Els propietaris participen en funció de la superfície aportada
- Els propietaris amb aportació de finques d'escassa entitat reben una indemnització substitutòria d'edificabilitat dels propietaris adjudicataris que incrementen la seva participació proporcionalment
- Els propietaris suporten el 100% de les despeses d'urbanització en proporció a l'aprofitament adjudicat.
- Les despeses d'urbanització no poden ser superiors al valor de l'aprofitament.

DESPESES D'URBANITZACIÓ

- La valoració de l'extinció de drets reals i personals, del trasllat i nova instal·lació d'activitats, del real·lotjament, dels edificis incompatibles amb el planejament i dels enderroc, s'efectua en base als drets i les afectacions existents en el moment de l'aprovació inicial de la reparcel·lació.
- La possibilitat de considerar algun d'aquests conceptes com a despesa d'urbanització anticipada, requereix el seu reconeixement en el planejament, de manera justificada.
- La data de referència de les valoracions és la de l'aprovació inicial de la reparcel·lació, i s'actualitzen a l'aprovació definitiva amb l'interès legal del diner, a partir dels sis mesos de l'aprovació inicial.
- El cost de les obres resulta del projecte d'urbanització, que s'ha d'aprovar definitivament abans que la reparcel·lació.
- Les despeses de gestió han d'estar justificades. Quan la modalitat és de compensació, la Junta ha d'actuar amb publicitat i concurrència en els encàrrecs professionals i en l'adjudicació de les obres d'urbanització.

LA RESERVA PER A HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Modificació de l'article 46 del TRLUC:

- La cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic a l'Administració ha de ser en habitatge de protecció pública, amb l'obligació de l'Administració de construir-lo en termini.
- Si l'Administració no té recursos per edificar, pot rebre una part en sòl d'habitatge lliure per obtenir recursos o be substituir la cessió pel seu equivalent en sostre edificat.
- L'Administració ha de mantenir la titularitat pública del sòl destinat a HPP provinent d'aquestes cessions, per configurar un parc públic de lloguer.

Modificació de l'article 57 del TRLUC:

- El planejament urbanístic pot reservar sòl per a habitatge protegit de lloguer amb prohibició de divisió horitzontal.

Disposició Addicional Sisena:

- En l'àmbit de l'AMB el 50% de l'HPP ha de ser de lloguer.

Modificació de l'article 87 de la Llei del dret a l'habitatge:

- S'estableix un únic tipus d'HPP, el valor del qual depèn de la seva situació en àrees més o menys tensionades i d'altres factors com l'eficiència energètica de la seva construcció. Es fixa un valor mínim dels terrenys.