

Principis bàsics de l'urbanisme i règim urbanístic del sòl

Dra. Gemma Segura López



1. El sistema normatiu urbanístic

1.1. Introducció

1.2. El marc legal

1.3. Els principis generals de l'actuació urbanística

1.4. La remissió al sistema de planejament

2. Situacions i classes de sòl

2.1. El sòl rural i el sòl urbanitzat

2.2. Classes de sòl d'acord amb la legislació urbanística

2.3. Tipus d'actuacions

3. Règim del sòl

3.1. Contingut del dret de propietat del sòl. Facultats

3.2. Contingut del dret de propietat del sòl. Deures i càrregues

3.3. Drets i deures dels propietaris de sòl urbà i urbanitzable segons TRLU

3.4. Règim del sòl no urbanitzable

1. EL SISTEMA NORMATIU URBANÍSTIC

1.1. Introducció

1.2. El marc legal

a) La Constitució (articles 45 i 47 C.E.)

- La distribució de competències

b) El Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). Contingut:

- Condicions bàsiques de la igualtat en els drets i deures constitucionals: ciutadans, iniciativa privada i propietaris.
- Situacions bàsiques del sòl: sòl rural i sòl urbanitzat.
- Valoracions.
- Expropiació i responsabilitat patrimonial.

1. EL SISTEMA NORMATIU URBANÍSTIC

c) La legislació urbanística autonòmica (el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme). Contingut:

- Principis generals.
- Organització administrativa i competències.
- Règim urbanístic del sòl.
- Planejament urbanístic.
- Gestió urbanística.
- Instruments de la política de sòl i d'habitatge.
- Intervenció en l'edificació i ús del sòl (llicències i ordres d'execució).
- Disciplina urbanística.

I. EL SISTEMA NORMATIU URBANÍSTIC

1.3. Els principis generals de l'actuació urbanística

- a) El principi de desenvolupament urbanístic sostenible (article 2 TRLS i article 3 TRLU).
- b) Directrius materials per al planejament urbanístic (article 9 TRLU).
- c) Relatius al dret de propietat (articles 5, 6 i 7 TRLU)
- d) Relatius als drets de la comunitat i dels ciutadans en general:
 - Participació en les plusvàlues (article 4 TRLU)
 - Publicitat i participació (article 8 TRLU)
 - Acció pública (article 12 TRLU)1.

1. EL SISTEMA NORMATIU URBANÍSTIC

1.3. Els principis generals de l'actuació urbanística (cont.)

e) Altres principis relatius al sistema de planejament (articles 10, 11 i 13 TRLU)

1.4. La remissió de l'ordenació al sistema de planejament

2. SITUACIONS I CLASSES DE SÒL

2.1. El sòl rural i el sòl urbanitzat (article 12 del TRLS).

SÒL RURAL:

- Sòl preservat de la seva transformació mitjançant la urbanització
- Sòl per al qual es preveu o permet passar a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi l'actuació d'urbanització

SÒL URBANITZAT:

El què està integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis dels nuclis de població.

2. SITUACIONS I CLASSES DE SÒL

2.2. Classes de sòl d'acord amb la legislació urbanística:

- a) El sòl urbà consolidat i no consolidat (articles 30 i 31 del TRLU).
- b) El sòl urbanitzable (article 33 del TRLU).
- c) El sòl no urbanitzable (article 32 del TRLU).

2. SITUACIONS I CLASSES DE SÒL

2.3. Tipus d'actuacions (article 14 TRLS)

Actuacions de transformació urbanística	Actuacions d'urbanització	Nova urbanització
		Reforma o renovació de la urbanització
	Actuacions de dotació	
Actuacions edificatòries	Actuacions de nova edificació i substitució de l'edificació	
	Actuacions de rehabilitació	

3. RÈGIM DEL SÒL

3.1. Contingut del dret de propietat del sòl. Facultats

1. Generals
2. En sòl en situació rural no transformable
3. En sòl en situació rural susceptible de transformació:
 - a) Dret de consulta.
 - b) Dret a promoure la transformació.
 - c) Dret a participar en l'execució de l'actuació de Transformació.
 - d) Realitzar usos i obres de caràcter provisional.
4. En sòl en situació de sòl urbanitzat:
 - a) Dret de consulta.
 - b) Dret a promoure la transformació.
 - c) Dret a participar en l'execució de l'actuació de transformació.
 - d) Realitzar usos i obres de caràcter provisional.
 - e) Completar la urbanització
 - f) Edificar.

3. RÈGIM DEL SÒL

3.2. Contingut del dret de propietat del sòl. Deures i càrregues

- 1) Generals: deure de destinació als usos previstos i deure de conservació
- 2) En sòl en situació rural no transformable
- 3) En sòl en situació rural susceptible de transformació: obligació de participar en els deures legals de la promoció de l'actuació.
- 4) En sòl en situació d'urbanitzat:
 - a) Completar la urbanització.
 - b) Participar en l'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes.
 - c) Edificar en els terminis previstos.

3. RÈGIM DEL SÒL

3.3. Drets i deures dels propietaris de sòl urbà i urbanitzable segons TRLU

- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
 - Delimitat
 - No delimitat

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

SOLARS		QUASI SOLARS		INCLÒS EN ÀMBITS D'ACTUACIÓ	NO INCLÒS EN ÀMBITS D'ACTUACIÓ
-Urbanització completa. -Assenyalades alineacions i rasants. -Susceptibles de llicència. -Sense cessions pendents		Pendent acabar o completar la urbanització		Terrenys inclosos en un àmbit d'actuació que no té com a finalitat exclusiva completar la urbanització.	Terrenys que, per ser edificats, necessiten la prèvia cessió d'una part per a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.
		Inclusos en un polígon o en un Pla de millora urbana	No inclosos en un polígon o en un Pla de millora urbana		
DEURES				DEURES	
-Edificar		-Completar les obres d'urbanització <u>sota el principi de repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.</u> -Edificar.		-Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament. -Cedir el sòl reservat per a sistemes locals o generals. -Cedir sòl amb aprofitament d'acord amb l'article 43.1 TRLU -Costejar i executar la urbanització. -Edificar en el termini previst en el planejament. -Conservar les obres d'urbanització en determinats supòsits.	-Cedir els terrenys destinats a carrers o vies i cedir els terrenys destinats a ampliar vials, en aquest darrer cas si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans. -Costejar i executar la urbanització. -Edificar en el termini previst en el planejament.
DRETS				DRETS	
-Completar les obres d'urbanització. -A l'aprofitament urbanístic que el planejament atribueixi a la seva finca. -Edificar.				-Executar les obres d'urbanització. -Al 85 o 90%, com a mínim, de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. -Edificar.	-Executar les obres d'urbanització. -A l'aprofitament urbanístic que el planejament atribueixi a la seva finca. -Edificar.

**SÒL
URBANITZABLE
DELIMITAT**

DRETS	Promoure la transformació.
	Al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques.
DEURES	Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
	Cedir a l'ajuntament el sòl reservat per a sistemes urbanístics locals i per als sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació.
	Cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. (Art. 45.1 i DT 3a.2 Llei 3/2012)
	Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, incloent l'execució de les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació i les obres d'ampliació o reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de l'actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general.
	Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic
	Conservar les obres d'urbanització, en determinats supòsits.

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

RÈGIM D'ÚS	Règim establert per al sòl no urbanitzable		
DRET A PROMOURE LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA	Consulta prèvia a la delimitació	Obligatòria fins a l'adaptació del planejament general	Efectes administratius interns
		Potestativa un cop adaptat el planejament general	
Pla parcial de delimitació	<p>Ha d'acreditar la coherència de l'actuació amb les determinacions del planejament general relatives a:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori. -Previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics. -Paràmetres de desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat. 		

3. RÈGIM DEL SÒL

3.4. Règim del sòl no urbanitzable (article 47 TRLU):

- Dret d'ús d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys (article 47.1 TRLU).
- Enumeració (taxada) de les altres actuacions i usos admissibles (Quadre).(Article 47.3, 4 i 6 TRLU)
- Admissibilitat sempre dins dels límits establerts per la pròpia Llei, per la legislació sectorial i pel planejament urbanístic.
- Condicions de l'autorització dels usos admissibles (article 47.5, 7 i 9 TRLU).

3. RÈGIM DEL SÒL

3.4. Règim del sòl no urbanitzable (cont.)

→ Procediments d'autorització (articles 48, 49 i 50 TRLU):

- a) Pla especial urbanístic + llicència.
- b) Aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic + llicència.
- c) Llicència previ informe de la CTU.
- d) Llicència.

ACTUACIONS I USOS AUTORITZABLES EN SÒL NO URBANITZABLE

Actuacions específiques d'interès públic	a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti
	b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
	c) Les infraestructures d'accessibilitat.
	d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i infraestructures.
Construccions pròpies d'activitats rústiques	
Habitatges familiars o per a temporers associats a activitats rústiques	
Reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals existents i incloses en el catàleg i destinació a ús d'habitatge o hotels. Reconstrucció i rehabilitació d'altres construccions.	
Estacions de subministrament de carburant i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària	
Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques	
Construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping	
Obertura o recuperació de vies i camins	