

RÉGIMEN DEL SUELO

Situación básicas y clasificación

CONSULTORES
URBANISMO

Calle Zumalacárregui 4, Pral B 50006, Zaragoza
Tel. 976 21 82 46 – Tel./Fax: 976 23 60 43
www.consultores-urbanismo.com
info@consultores-urbanismo.com

Ignacio Pemán Gavín

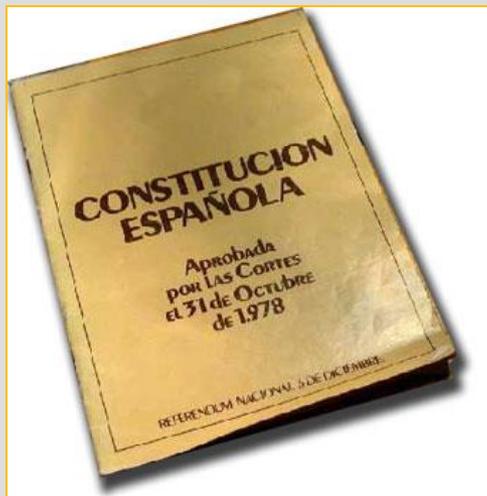
I.- Introducción



➔ 1.-Sistema de fuentes en la definición del derecho de propiedad urbanístico.

➔ 2.-La técnica de la clasificación y calificación como pilar del régimen jurídico y de ordenación de la ciudad

1.- SISTEMA DE FUENTES: DERECHO DE PROPIEDAD



(art. 33 CE)

Reserva de Ley (art. 53.1 CE: contenido esencial)

Título competencial :

Estado: art. 149.1.1 CE

CCAA: art. 148.1.3 CE

Legislación urbanística (TRLR 08, LUA)

LEGISLACIÓN APLICABLE EN ARAGÓN



Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo



Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Legislación urbanística (TRLRS ´ 08, LUA)



PLANEAMIENTO

Aplica, desarrolla y particulariza Ley respecto a espacios territoriales concretos

- - medidas singulares para cada espacio**
- - no relación Reglamento-Ley: no concreción**

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

**determinaciones
generales**
(reenvío)

- **normas de aplicación
directa (218 LUA)**
(exista o no plan)

PLANEAMIENTO

- **contenidos mínimos
(estándares)**

- **particulariza det. grales (en función necesidades, carac,
prob)**

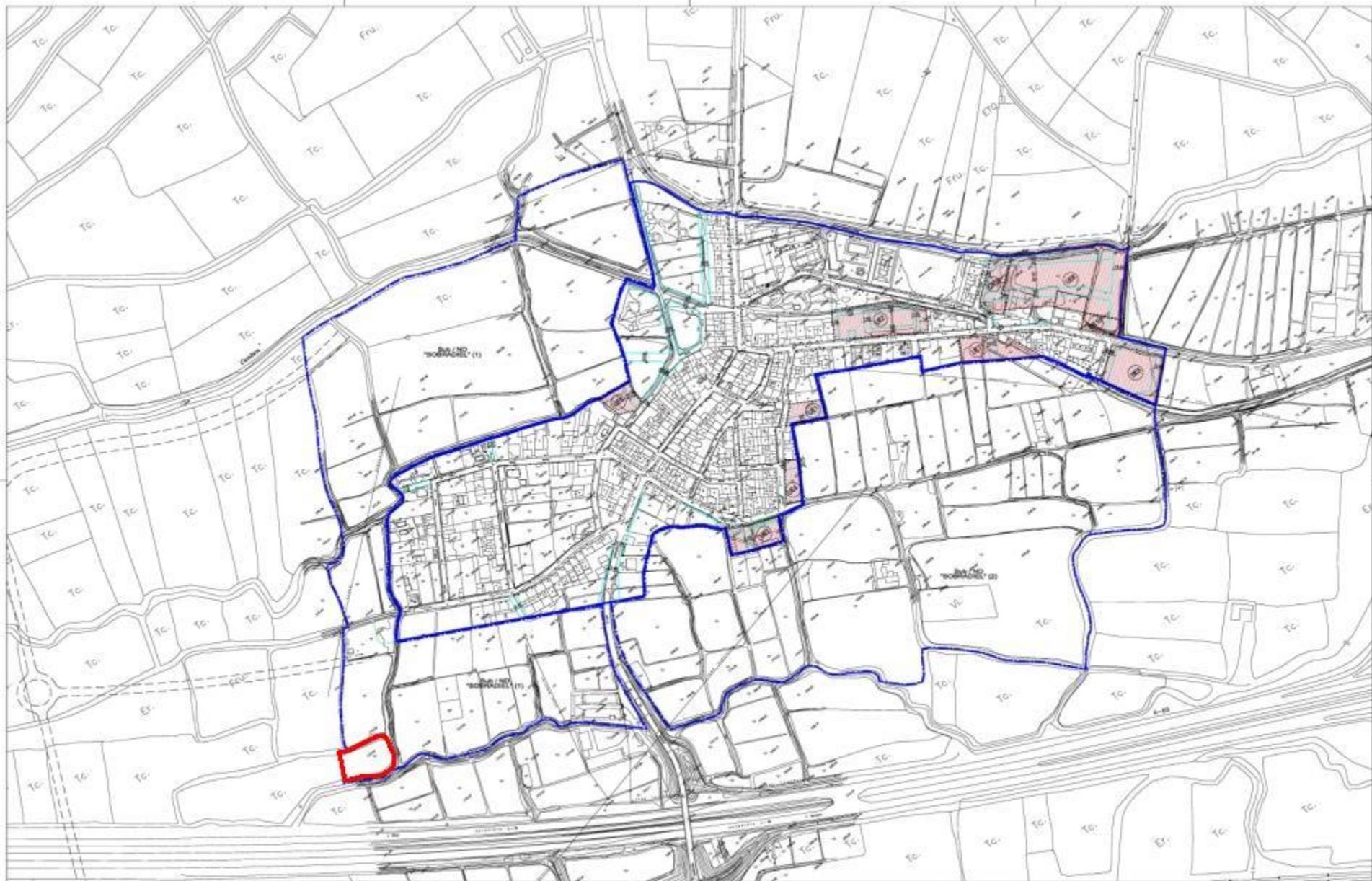
- **ordena un espacio concreto**

- **define el estatuto jurídico de la propiedad**

2.-La técnica de la clasificación y calificación como pilar del régimen jurídico y de ordenación de la ciudad.



 **Clasificación del suelo:** urbano, urbanizable no urbanizable



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº8
P.G.O.U. DE SOBRADIEL / ORDENACION URBANISTICA**

LUIS A. PÉREZ ALDANONDO (arquitecto) MIGUEL A. LAURENZANA MARTÍNEZ (arquitecto) IGNACIO PERRAZ GAVÍN (arquitecto) GERMAN JIMÉNEZ FUJÉ (arquitecto) mayo de 2015

- Límite del Territorio Municipal
 - Límite Urbano
 - Límite de Inalienabilidad no Cambiada

- Suelo Urbano Convencional
 - Almacenamiento
 - Límite de Almacenamiento

CLASIFICACIÓN DEL SUELO - PROPUESTA

Escala: 1:2.000

2.-La técnica de la clasificación y calificación como pilar del régimen jurídico y de ordenación de la ciudad.

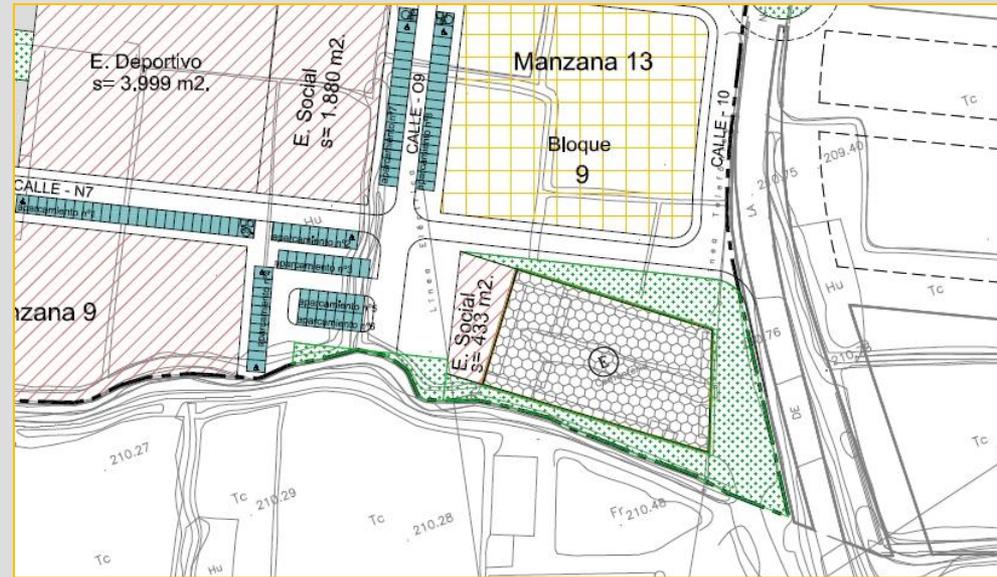
➔ **Calificación del suelo:** ordenación pormenorizada de usos e intensidades:



Zonificación: a) Uso residencial, industrial
b) Tipologías
c) Intensidades: edificabilidades,
ocupación

2.-La técnica de la clasificación y calificación como pilar del régimen jurídico y de ordenación de la ciudad.

Calificación del suelo:
ordenación pormenorizada
de usos e intensidades:



Zonificación: a) Uso residencial, industrial
b) Tipologías
c) Intensidades: edificabilidades,
ocupación

II.- Elementos básicos del derecho de propiedad del suelo.



a) Carácter estatutario.- Art. 7 TRLS



Patrimonialización de la edificabilidad.



b) Libertad de empresa y actividad urbanística:
art. 23 LUA



Desvinculación entre propiedad y derecho a urbanizar

a) **Carácter estatutario**



Artículo 7. TRLS

-  - El contenido del derecho de propiedad urbanístico definido en el ordenamiento urbanístico

-  - Patrimonialización de la edificabilidad condicionada a su efectiva materialización de conformidad con las leyes.

b) Libertad de empresa y actividad urbanística

Desvinculación entre propiedad del suelo y actividad de urbanizar: art. 33 y 38 CE



Artículo 20. Ley 3/2009 Derechos del ciudadano

a ejercer la iniciativa, en ejercicio de la libertad de empresa, para la obtención, mediante procedimiento en competencia, de título administrativo habilitante para el desarrollo de la actividad de urbanización.

Art. 23 LUA



1. La Administración y cualesquiera otras personas,



→ **ostenten o no la propiedad del suelo,**



Podrán promover la urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en esta Ley,

III- Situaciones básicas y Clases del Suelo

Régimen estatal  Situaciones básicas

Régimen autonómico  Clases del suelo

1.- Situaciones básicas: Suelo rural o suelo urbanizado Art. 12 TRLS

a) Regulación del Estado.-

Competencias limitadas

Opinión contraria a la clasificación del suelo



VI.- Exp. Motivos

b) Efectos situaciones básicas del suelo. Art. 12 TRLR



Suelo rural o suelo urbanizado



A efectos del régimen de
valoraciones



A) Suelo rural:

Art. 12 a y b) TRLS



→ El tradicional suelo no urbanizable o suelo rústico: el preservado del proceso de urbanización

→ Innovación : El suelo susceptible de ser transformado o desarrollado en tanto no se ejecuta el planeamiento



B) Suelo urbanizado

Art. 12 c) TRLS

a) Criterio general:



- el suelo "integrado de forma legal y efectiva
- en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población

b) ¿ Cuando se considera que cuentan con los servicios?



- cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística
- o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones



Art 12 c) TRLS

Situaciones básicas → régimen de valoraciones

Objetivo: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras



Solo el suelo urbanizado integra su destino urbanístico porque dicho destino ya se ha hecho realidad



Régimen de valoraciones

- ➔ **Suelo rural:** art. 23. TRLS Capitalización de renta anual real o potencial de la explotación
- ➔ **Suelo urbanizado** Art. 25 TRLS edificabilidad de la parcela o del área homogénea
- ➔ **A efectos reparcelatorios** art. 27 TRLS como si estuviera terminada la urbanización

2.-Clases de suelo.



Artículo 11. LUA

A.- Con Plan General

- a. Suelo urbano, consolidado o no consolidado.
- b. Suelo urbanizable, delimitado o no delimitado.
- c. Suelo no urbanizable, especial o genérico.

B.- Sin Plan General

- a.- Suelo urbano urbano
- b.- y Suelo no urbanizable

3.- Relaciones entre situaciones básicas y clases de suelo

Suelo rural: { suelo no urbanizable,
suelo urbanizable delimitado y no delimitado
y suelo urbano no consolidado

Suelo urbanizado



Suelo urbano consolidado

IV.- Criterios para determinar la clase de suelo

1.- Suelo urbano art. 12 LUA

 A.-Suelos con grado de urbanización adecuada. Art. 12 a) LUA

 B.- Criterio de consolidación por la edificación. Art. 12 b) LUA

 C.- Categorías suelo urbano art. 13 LUA



Carácter reglado

A.-Suelos con grado de urbanización adecuada.

Art. 12 a) LUA

Los terrenos ya transformados por contar con



-acceso rodado integrado en la malla urbana

-servicio de abastecimiento

-Servicio de evacuación de agua,

-Servicio de suministro de energía eléctrica,

Dos cuestiones importantes

¿malla urbana?



¿características de los servicios?



Malla urbana,



Artículo 12 a) LUA

No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general,

→ los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las **vías perimetrales de los núcleos urbanos**

→ ni los colindantes a las **vías de comunicación** de los núcleos entre sí o las carreteras,.



Salvo

← los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano

¿Características de los servicios?



Adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.



Art. 12 a) LUA

B.- Criterio de consolidación por la edificación. Art.
12 b) LUA

Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las **dos terceras partes de su superficie edificable,**



siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

C.- Categorías. Suelo urbano. artículo 13 LUA



A.- Suelo urbano no consolidado



Los terrenos del suelo urbano que someta a **actuaciones integradas** de urbanización, sean o no de reforma interior.



B.- Suelo urbano consolidado

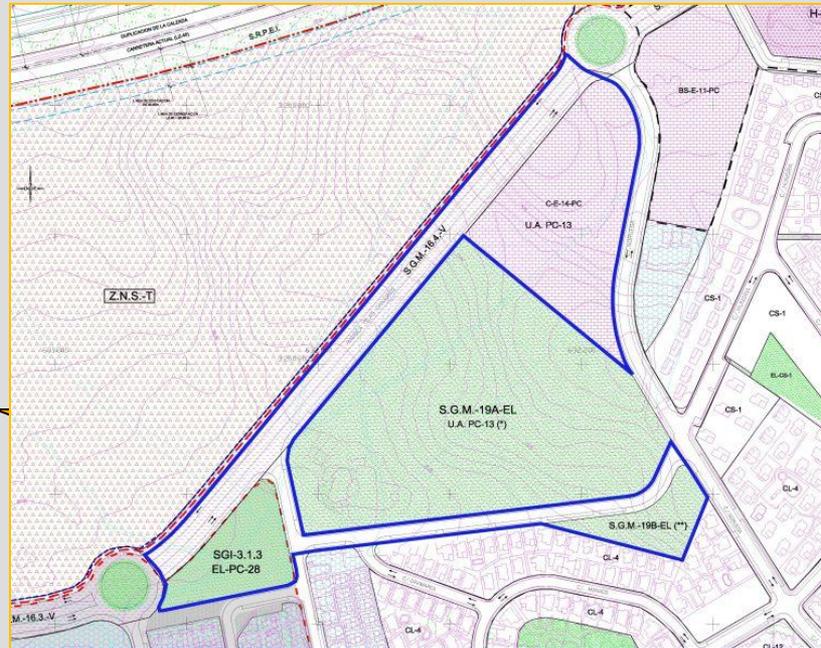


. El suelo urbano que el plan general **no defina como no consolidado** tendrá la consideración de suelo urbano consolidado

C.- A.- Suelo urbano no consolidado



Unidades de Ejecución



Solar ↔ Distinción con suelo urbano consolidado

Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación

A.- Si no existiere planeamiento

B.- Si existe planeamiento

Artículo 14. LUA

A.- Si no existiere planeamiento

-la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, **alumbrado público y encintado de aceras** o con pavimentación funcionalmente equivalente.



- En estos supuestos, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados **con una profundidad de veinte metros**

B.- Si existe planeamiento.



que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.



2.- SUELO URBANIZABLE

Art. 15 LUA

A.- . Concepto.

Los terrenos que el Plan prevea transformar a través de su urbanización



Evolución urbana



Plazo. Podrán ser desclasificados si no se desarrollan en el plazo previsto en el Plan o en todo caso en el de 10 años

VI.- .-Régimen específico: suelo urbano



En función de la clasificación del suelo

1.-Deberes



A.-En suelo urbano consolidado,



Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.



Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior **al quince por ciento** de la superficie de la finca.



Proceder a **la regularización de las fincas** para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

B.- Deberes



Suelo urbano no consolidado y urbanizable (art. 24 LUA)

- **Costear obras de urbanización** de la Unidad de Actuación incluidas las dotaciones locales, sistemas generales y obras de conexión de estos.
- **Ceder** el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
- **Ceder** el suelo para el aprovechamiento obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo. **ART. 134 LUA 10%**

2.- Derechos del propietario



A.-Derecho a participar en actuaciones de urbanización



B.- Derecho a edificar



C.- Excepciones a la condición de solar

B.-Derecho a participar en actuaciones de urbanización.



en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas con los restantes propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones.

Conlleva



El derecho a no participar en la ejecución de las mismas, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación.

Artículo 34 LUA

B.- El derecho a edificar art. 27 LUA



Condicionado



-Adecuado a la normativa y al Plan



- Previo cumplimiento cargas



Condición de solar

C.- Excepciones a la condiciones previa de solar



a.- Urbanización simultánea con garantías



b.- Construcciones destinadas a fines industriales



c.- Usos y obras de carácter provisional

Art. 27. 2 y 3 LUA

-1.- Urbanización simultánea a la edificación



Arts. 239 y 240 LUA

Requisitos



- Previa aprobación instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes,
- Hayan sido contratadas las obras de urbanización
- Prestar garantía
- No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización

2.- Construcciones destinadas a fines industriales



Requisitos

- la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas.
- y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a esta Ley, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.- Licencias para usos y obras de carácter provisional



Requisitos



- ➔ No dificulten la ejecución del planeamiento,
- ➔ Habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente.
- ➔ La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

VII Régimen del suelo urbanizable

1.- Suelo urbanizable delimitado.

Régimen general: ordenación pormenorizada que permita la urbanización y urbanización



Régimen excepcional

- urbanización simultánea a la edificación
- construcciones y usos provisionales

Artículo 28 LUA

-A- Urbanización simultánea a la edificación



Art. 240 LUA

Requisitos



- Previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes,
- Hayan sido contratadas las obras de urbanización
- Prestar garantía
- No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización

B.- Licencias para usos y obras de carácter provisional



Habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente.

Se hará constar en el Registro de la Propiedad.

2 Régimen del suelo urbanizable no delimitado.



A.- En tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial,



el suelo no urbanizable genérico arts. 30 a 32

Artículo 29 LUA

B.- Condiciones para su desarrollo:



Consulta para viabilidad de la promoción: art. 25 LUA

a) Documentación

a) Propuesta de la operación, gestión

b) Propuesta de plazos

C) Avance de ordenación

b) Tramitación : 3 meses: Aprobación : Ayuntamiento Pleno

Vincula a la CA si solicita informe Consejo Provincial