

# GESTIÓN URBANÍSTICA



CONSULTORES  
**URBANISMO**

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

*Ignacio Pemán Gavín*

# --SUMARIO--

- I.- Presupuestos**
- II.- Objetivos de la ejecución:**
- III.- Principios de la ejecución: equidistribución de beneficios y cargas**
- IV.- Modalidades de gestión: Actuaciones aisladas y Actuaciones integradas**
- V.- Actuaciones aisladas.**
- VI.- Actuaciones Integradas.**
- VII.- Gestión directa**
- VIII- Gestión indirecta**



# PRESUPUESTOS Y FORMAS DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA



# I.- Presupuestos de la ejecución.



**Aprobación del planeamiento.**



**Carácter público de la gestión,  
y de la propia actividad urbanizadora**

# Aprobación del planeamiento.



anterior art. 96.1 LUA

➔ -Ordenación pormenorizada a través del Plan.

\* “Aprobación del instrumento más detallado según clase de suelo”



(supresión Ley 3/09: art. 128.2 Ley 3/2.009)



Exposición de Motivos



# Carácter público de la gestión, y de la propia actividad urbanizadora



**Exposición de motivos**



**-La ejecución tendrá lugar siempre bajo control público, pues pública es la obra de urbanización**

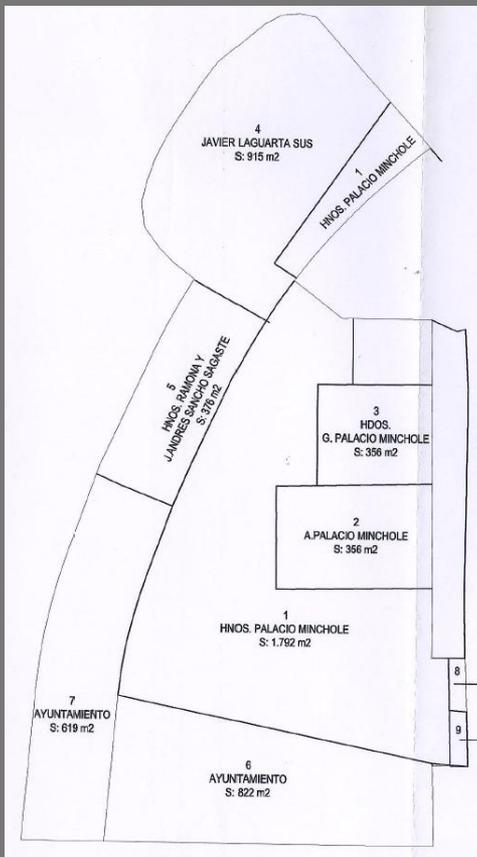


## **II.- Objetivos de la ejecución:**

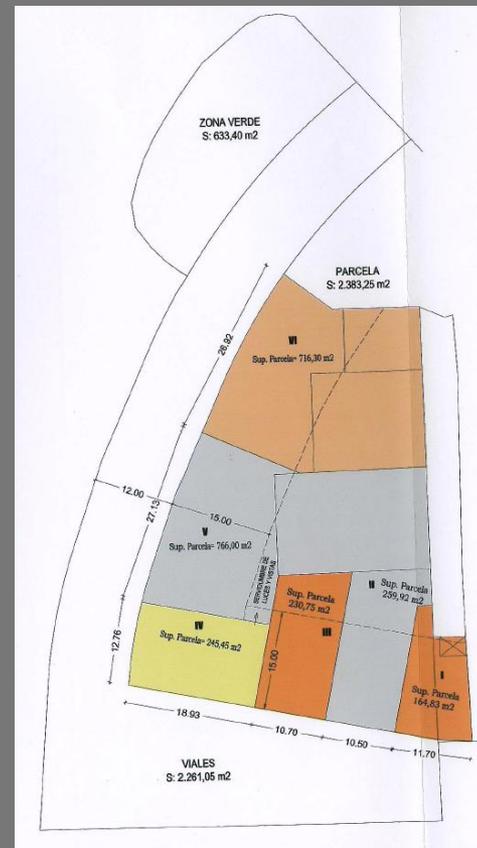
### **1.- Transformación del suelo para su adecuación al Plan:**

- ➔ a) Adecuación de la estructura de la propiedad a la ordenación urbanística (Proy. Reparcelación)**
  
- ➔ b) Transformación física: Ejecución de la urbanización.  
(Proy. Urbanización)**

# a) Proyecto de Reparcelación



**Adecuación de la estructura de la propiedad a la ordenación urbanística**



**(Equidistribución beneficios y cargas)**



## b) Proyecto de Urbanización

- Transformación física para adecuarla a la ordenación del Plan



## **2.-En especial la obtención de terrenos dotacionales**

### **A.- Sistemas Generales**

### **B.- Dotaciones Locales**



## *Sistemas generales: 191.2 LUA*



- *Toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico*

*PGOU*

- *Previstos por:*

*instrumentos de  
ordenación territorial*

## *Dotaciones locales: 191.3 LUA*



*a) Al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento.*



### ***III.- Modalidades de gestión: Actuaciones aisladas y Actuaciones integradas : art. 125 LUA***

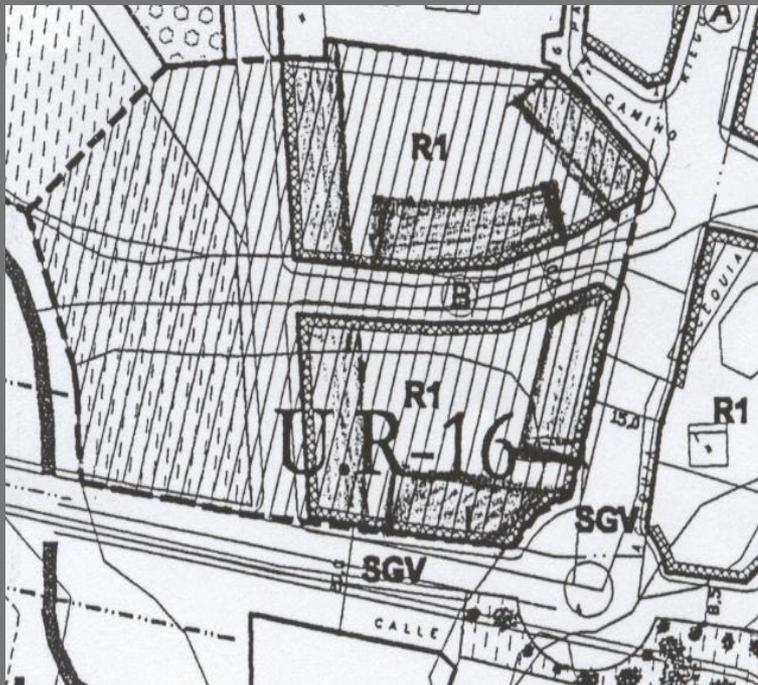
**a) Actuaciones integradas a través de Unidades de Ejecución**



**b) Actuaciones aisladas al margen de Unidades de Ejecución.**



# Unidades de ejecución



**Superficie Bruta: 9.257 m<sup>2</sup>**  
**Superficie de Suelo Neto (Residencial R1): 4.797 m<sup>2</sup>**  
**Superficie de Viario: 2.083 m<sup>2</sup>**  
**Superficie de Zona Verde: 2.377 m<sup>2</sup>**  
**Superficie de Equipamientos: 0 m<sup>2</sup>**  
**Aprovechamiento: condiciones de edificabilidad de la Zonificación Residencial Grado 1.**  
**Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %**

# ACTUACIONES AISLADAS



## DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA

	LÍMITE DE ÁMBITO DE GESTIÓN
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE SUELO RESERVADO A PLAN.
	LÍMITE DE SUELO DE RESERVA
	LÍMITE DE SUELO DE RESERVA

## ÁMBITOS DE GESTIÓN

	U.E. 12 - 15	LÍMITE DE RESERVA
	U.E. E 12 - 03	SUELO DE RESERVA (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO)
	U.E. R 12 - 05	LÍMITE DE RESERVA (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO)
	S. 12 - 08	SUELO RESERVADO A PLAN ESPECIAL EN URBANISMO INTERIOR

## ACCIONES

VO	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE COORDINACIONAL RES. VANA.	
EO	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE RESERVAS LINDER.	
DO	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE RESERVAS QUOT.	
VL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE COORDINACIONAL RES. VANA.	
EL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE RESERVAS LINDER.	
QL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE RESERVAS QUOT.	
IQ	ACCIÓN SISTEMA RESERVAS QUOT. QUOT.	

## ACCIÓN EN ACTUACIONES AISLADAS

TIPO DE ACCIÓN	LOCALIZACIÓN PLANO	NÚMERO DE ACCIÓN
	VL-12.01	



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA**

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DOCUMENTO UNIFICADO SEGUN ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

GESTIÓN DEL SUELO URBANO

6

13. 22. 08

# *Diferencias entre actuaciones integradas y aisladas*

## **1.- Actuaciones integradas**

Transformación integral del suelo para adecuarlo al Plan:

## **2.- Actuaciones aisladas**

- Conserva la estructura de la ordenación anterior,
- Encamina a la descongestión del suelo urbano



Apertura de un vial de una plaza o de una zona verde en suelo urbano consolidado

# *Diferencias entre actuaciones integradas y aisladas*

## *1.- Actuaciones integradas*

- *Suelo urbano no consolidado, reforma interior*
- *Transformación nuevo suelo urbanizable*
- *Unidades de Ejecución*

## *2.- Actuaciones aisladas*

Suelo urbano consolidado:

Sistemas Generales:

# V.- Actuaciones aisladas. Art. 138 LUA

## 1.- Objetivos

- Completar urbanización de parcelas:  
suelo urbano consolidado
- Obras aislada y de remodelación de urbanización  
existente: suelo urbano consolidado
- Ejecución directa Sistemas Generales en cualquier  
clase de suelo

## V.- Actuaciones aisladas. Art. 138 LUA

### 2.- Gestión:



*Expropiación: Costes, lentitud,*



*Cesión de terrenos: falta de regulación legal*



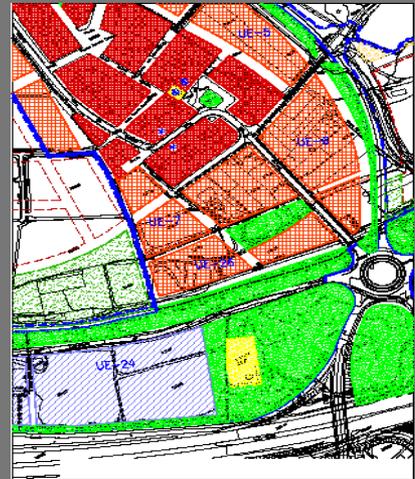
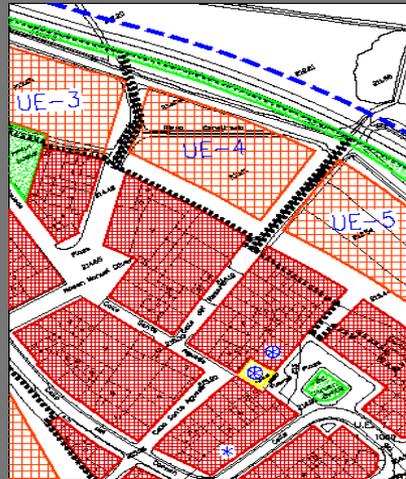
Previsión del 15% de la parcela art. 35.2 LUA

## VI.- Actuaciones integradas (art. 141 y ss LUA):

*Regla General de la ejecución del planeamiento:*

*Actuación integrada*

*Unidades de Ejecución*

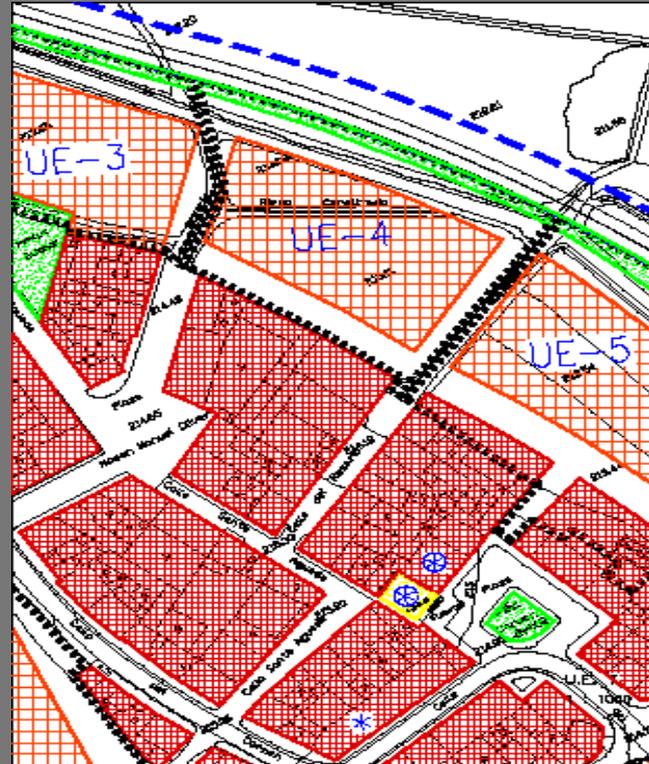


*Suelo urbano no consolidado y urbanizable*



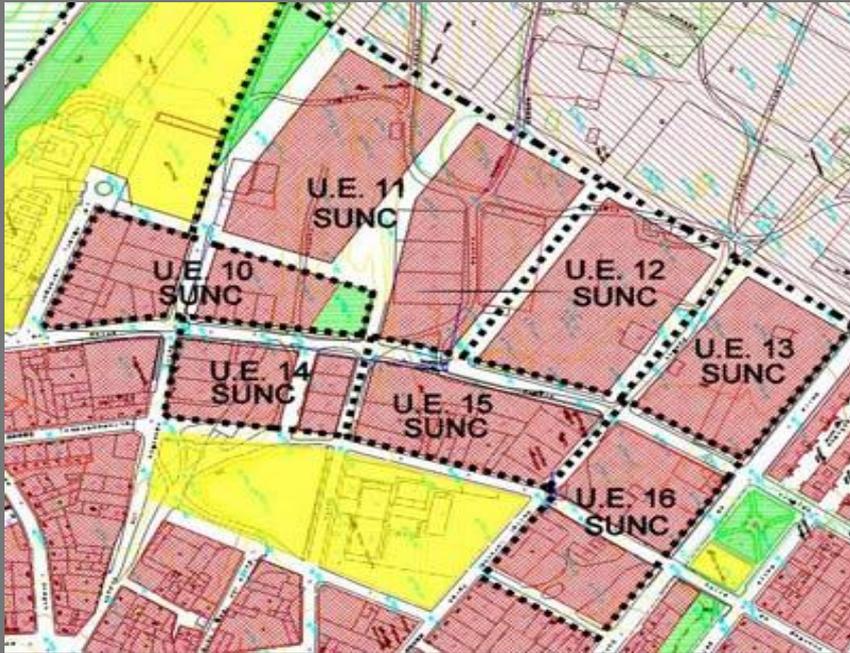
## 2.- Unidades de Ejecución

Ámbito físico en que se materializa el principio de Equidistribución de beneficios y cargas



# A.- Criterios de delimitación (art. 145 LUA).

*a.- Se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes*



*equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie*

**Art. 145 LUA**



## A.- Criterios de delimitación (art. 145 LUA).

b) Incluir los terrenos de cesión colindantes



c) Dentro de un mismo Sector su aprov. objetivo no podrá diferir 15% respecto AM (art. 132.2 LUA)



## B.- Terminología básica: artículo 131

- a) edificabilidad bruta, edificabilidad neta
- b) Aprovechamiento objetivo y subjetivo
- c) Aprovechamiento medio art. 132



## B.- Terminología básica: artículo 131

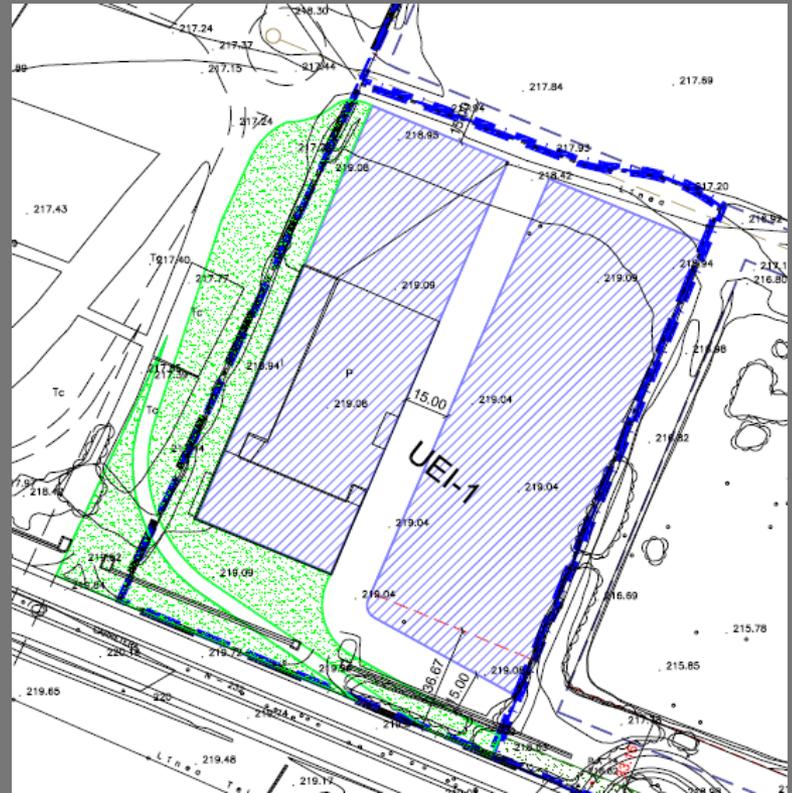
### Contenidos:

- Sistema de Actuación, que puede ser alternativo
- Aprovechamiento medio.
- Condiciones, plazos y prioridades.
- Cargas de cesión y urbanización.



# Contenidos Unidades de Ejecución

<b>UEI-1</b>		SISTEMA DE ACTUACION	ZONA	EDIFICABILIDAD
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,77		COMPENSACION	INDUSTRIAL	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 100%				
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES			SUPERFICIE ZONAS
	VIARIO	VERDE	EQUIPAMIENTO	
	5.457,76	4.342,29		
27.527,17		9.800,05	17.727,12	21.272,54
100,00%		35,60%	64,40%	



## 4.- Procedimiento de Delimitación (art. 145.2 y 3 LUA).

- Delimitación de unidades de ejecución:

➔ . planeamiento urbanístico

➔ . de forma independiente



## **b) Procedimiento delimitación independiente.**

### **Trámites Proy. de Urbanización**

- Aprobación inicial: Alcalde
- Información pública: 20 días hábiles
- Aprobación definitiva: Alcalde

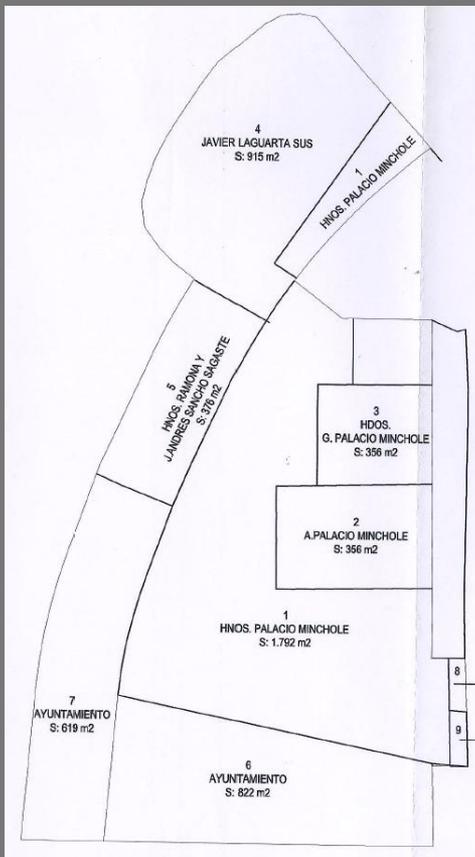


## C.- Proyecto de Reparcelación y Urbanización

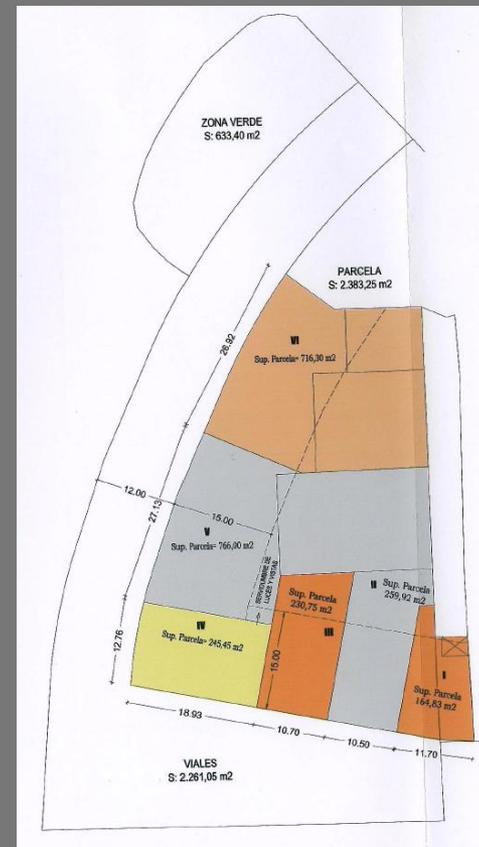
a).- Proyecto de Reparcelación Art. 147 y ss.

b).- Proyectos Urbanización art. 144 LUA

# a) Proyecto de Reparcelación



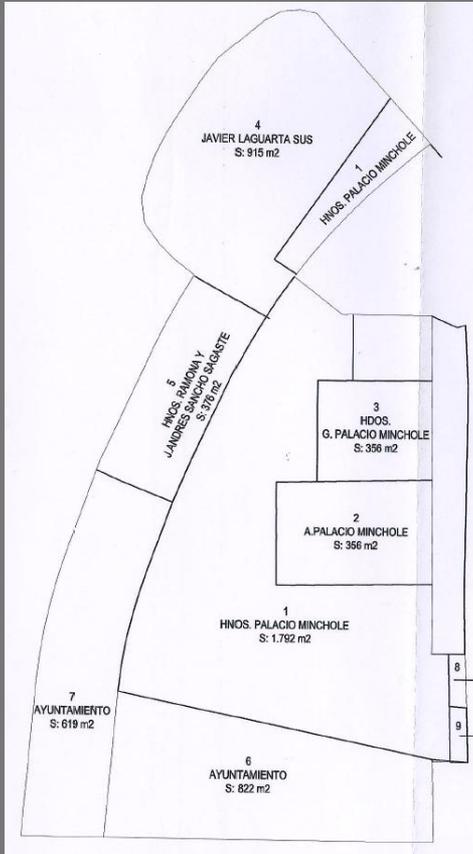
**Adecuación de la estructura de la propiedad a la ordenación urbanística**



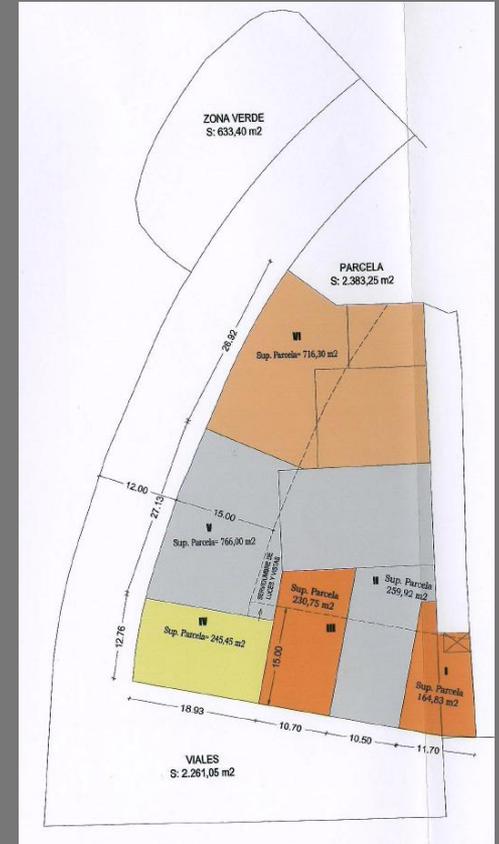
**(Equidistribución beneficios y cargas)**



# Definición: Proyecto de Reparcelación



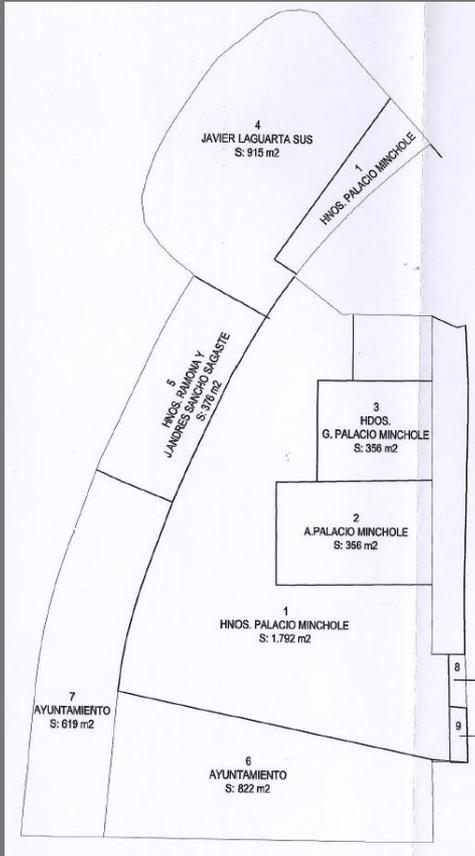
a) agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento



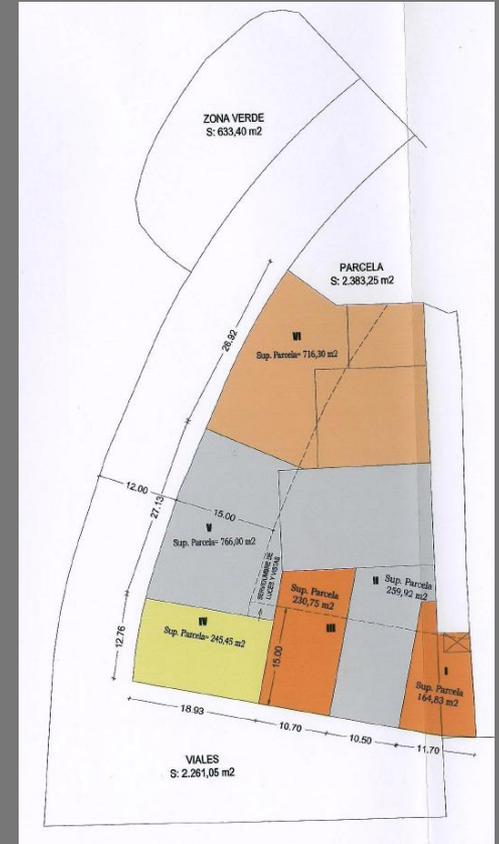
***(Equidistribución beneficios y cargas)***



# Tramitación Proyecto de Reparcelación



a) *Procedimiento de Urbanización art.*



(144 LUA)



# Tramitación Proyecto de urbanización



- Aprobación inicial: Alcalde
- Información pública: 20 días hábiles
- Aprobación definitiva: Alcalde



## **VII.- Gestión directa**



**1.- Expropiación**



**2.- Cooperación:**

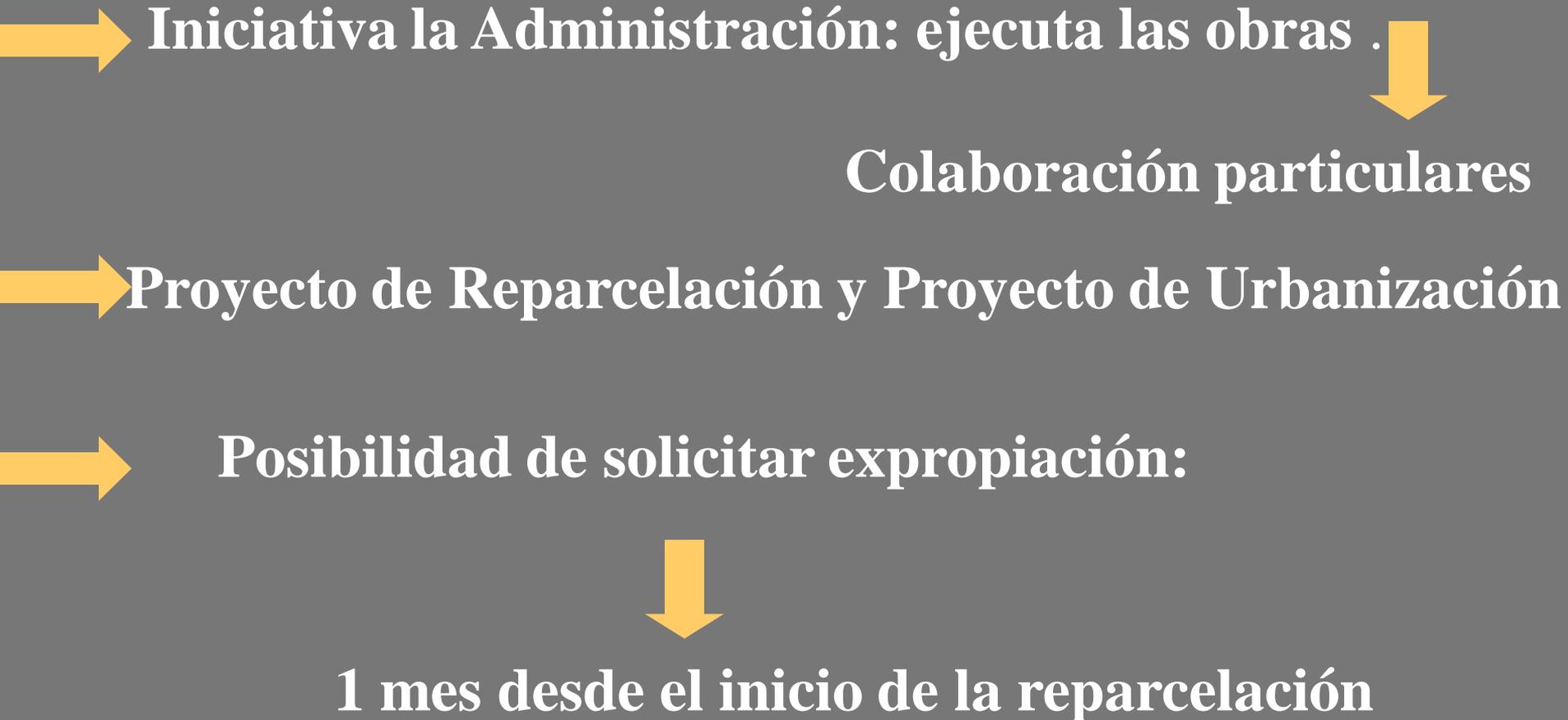
## 1.- Expropiación. Art. 156 LUA

**Por Unidades de Ejecución completas.**



**Como alternativa a la expropiación puntual  
en las actuaciones aisladas**

## **2.- Cooperación: art. 157 LUA**



## VII- Gestión indirecta

1.- Por compensación

2.- Por urbanizador

Iniciativa privada

Replanteamiento en la LUA

# 1.- Por compensación



**A Programa de compensación**



**B.-Contenido acuerdo aprobación definitiva**



**C.- Junta de Compensación**

## **A.- Programa de compensación**

**➔ a) Requisitos. Art. 159**

**➔ b).-Documentación (art. 159 LUA.**

**➔ c).-Procedimiento (art. 161 LUA.- art. 144 LUA**

**➔ d).-Contenido acuerdo aprobación definitiva**

## **A.- Requisitos. Art. 159**

**→ a) Iniciativa : iniciativa privada**



**Ser propietario de más del 50% del ámbito**

**→ b).- Estar previsto el sistema en el Plan**

## **b).-Documentación (art. 159 LUA.**

- a) Acreditación titularidad**
- b).-Compromiso inicio de obras 1 año y finalización –  
5-**
- c).-Propuesta de Estatutos y Bases de Junta**
- d).-Anteproyecto de Urbanización**
- e) Garantía del 10% de la urbanización**
- f) Inserción de anuncio en B.O.A.**
- En caso unanimidad Proyecto Reparcelación**

## **c).-Procedimiento (art. 161 LUA.- art. 144 LUA)**

**➔ a) Aprobación inicial: Alcalde**

**Silenció positivo 1 mes**

**➔ b).-Información pública: 20 días**

**➔ d).-Aprobación definitiva Alcalde**



**Silencio**

**2 meses desde información pública**

## d).- Contenido acuerdo aprobación definitiva



a) Efectos derecho a urbanizar;



Contrato con el Ayuntamiento.



Presentar Proyecto de Reparcelación 1 año



Consecuencias: sustitución agente urbanizador

## **2.- Por urbanizador**

**A.- Caracteres art. 166 LUA**

**B.- Funciones del agente urbanizador Art. 169 LUA**

**C- Supuestos art. 167 LUA**

**D.- Programas de Urbanización. Art. 170 LUA**

## A.- Caracteres art. 166 LUA



**Urbanizador**



**Gestiona la ejecución del Plan**



**“obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme a lo establecido en el programa”**

## B.- Funciones del agente urbanizador Art. 169 LUA



**Ejecutar urbanización**



**Obtener dotaciones gratuitamente  
a favor  
de la Administración**



**Obtener gratuitamente los aprovechamientos  
que correspondan a la Administración.**

## C- Supuestos art. 167 LUA

➔ Que se prevea en el Plan el sistema por urbanizador

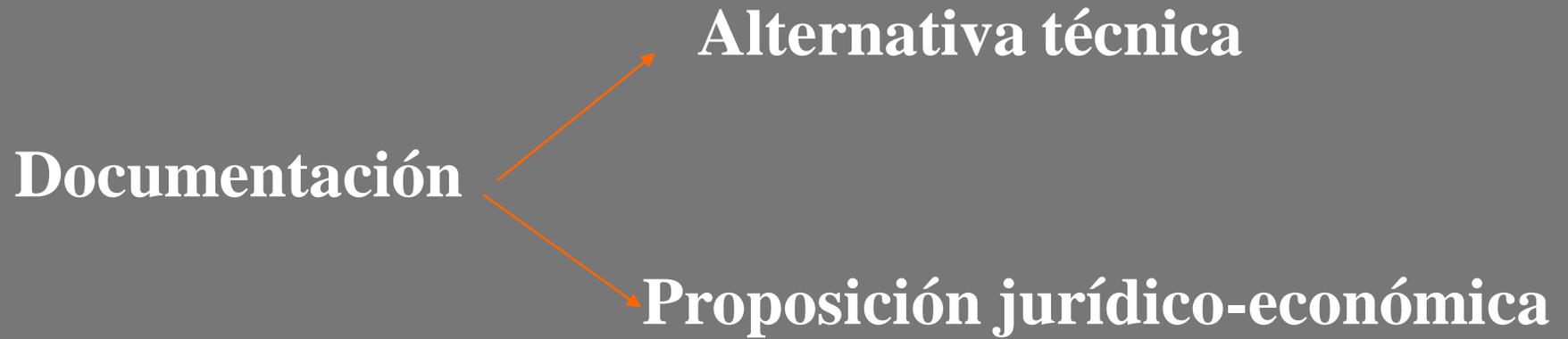
➔ Si el Plan General prevé compensación:



Transcurso de un 1 año desde aprobación Plan sin  
presentación del programa

O transcurso de 1 año desde la aprobación del  
programa sin presentación de reparcelación

## D.- Programas de Urbanización



## Alternativa técnica

- ➔ **Ámbito**
- ➔ **Anteproyecto urbanización,**
- ➔ **Inventario preliminar de bienes ajenos al suelo**
- ➔ **Calendario y fases**

# Proposición jurídico-económica Art. 172 LUA



- Acreditación titularidad de terrenos
- Relaciones entre urbanizador y propietarios

# Costes económicos de la ejecución

- Presupuesto de contrata
- Coste redacción de proyectos
- Gastos gestión del urbanizador
- Beneficio empresarial urbanizador (10%)
- Coeficiente de canje: aprovechamiento urbanístico correspondiente al urbanizador por su gestión
- Precios del suelo
- Garantía definitiva

## VIII.- Especialidades en pequeños municipios



Escasa regulación → Regulado en dos artículos

→ Gestión urbanística 289 LUA

→ Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias 290 LUA

# *1.- Gestión urbanística. Art. 289 LUA*

➔ *Municipios:*



*Menos de 2.000 habitantes sin Plan General*



¿Especialidad?

Previa o simultánea ejecución  
de obras de urbanización

## *2.- Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias. Art. 290 LUA*

Municipios



*Menos de 2.000 habitantes*

*o – 5.000 salvo que necesite Unidades de Ejecución*

## *2.- Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias. Art. 290 LUA*

*a) Proyecto de obras ordinarias: cuotas de urbanización o contribuciones especiales*

¿especialidad?



*b) Obtención de suelo: cesión o expropiación*