

GEOGRAFIA HUMANA APLICADA. PRACTICAS

Viernes 24 de Octubre de 1997

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1. Analizar las razones de la conveniencia del planeamiento.
2. El proceso de implantación del planeamiento urbano como técnica de ordenación en nuestro derecho urbano.
3. Comprender y asimilar los conceptos fundamentales que presenta la actual estructura jerárquica del sistema de planeamiento en España.
4. Ver cual es el papel del geógrafo en el planeamiento urbano.
5. Abordar la aportación de nuevas tecnologías (S.I.G) al planeamiento urbano.

La 1ª pregunta que nos podríamos plantear es el porque del surgimiento del planeamiento urbano; en este sentido hay que decir que el planeamiento urbano surge ante una necesidad de poner remedio a unos problemas con los que tiene que enfrentarse la ciudad. Esto se pone en marcha en el s. XIX con la Revolución Industrial, a partir de la cual se produce una intensificación del proceso de urbanización que se va traducir en una concentración de la población en las ciudades como consecuencia de este fortísimo crecimiento de la urbanización, la ciudad se enfrenta a una serie de problemas como ser el crecimiento incontrolado, congestión y densificación de las zonas ya urbanizadas, déficit de infraestructuras y equipamientos, etc.

Por tanto la planificación que surge en el s. XIX, surge ante la necesidad de dar una solución adecuada a estos problemas urbanos, por tanto en la medida en que esa serie de problemas que dieron lugar al origen de la planificación urbana se sigue manteniendo, incluso problemas nuevos y con mayor intensidad (como por ejemplo la explosión demográfica y urbanística en los países del Tercer Mundo). Por lo tanto la planificación urbana sigue siendo necesaria como instrumento para resolver los problemas de la ciudad.

Al mismo tiempo el planeamiento urbano podría definirse como un fenómeno complejo, ya que los problemas a los que se enfrenta también son muy complejos (usos del suelo, equipamientos, vivienda); desde este punto de vista es evidente que el planeamiento urbano es un proceso lleno de complejidades. Pero esa complejidad viene dada porque el planeamiento urbano es un fenómeno espacial y temporal al mismo tiempo, y esto complica la situación en tanto en cuanto la planificación urbanística se ha venido entendiendo como una plasmación espacial de los futuros proyectos de crecimiento urbanístico. Se pueden dar circunstancias que pueden variar esos proyectos primeros de crecimiento por lo que hay que hacer un planeamiento dinámico que se pueda adaptar al dinamismo del proceso urbanístico, y en tanto en cuanto es un proyecto futuro sobre el crecimiento de la ciudad supera a las variaciones que puedan ocurrir y se pueden dar circunstancias que pueden variar esos primeros proyectos de crecimiento y por esto debe ser un planeamiento dinámico que se adapte a lo dinámico del proceso urbanístico.

Otra característica de esta complejidad es que los planes de ordenación urbana son planes elaborados por técnicas con una determinada ideología y sujetos a unos intereses impuestos por la política municipal, por lo que no son documentos objetivos o neutrales, sino que siempre están cargados de un subjetivismo y unos valores relativos. Por ejemplo los centros históricos de las ciudades han sido vistos de muy diversas formas:

– En los años 60, se consideraban como zonas marginales de la ciudad, por lo tanto había que renovarlas y

rentabilizar ese suelo que ocupaban.

– En los años 80, la visión de los centros históricos va a tener una dimensión diferente, y se ven como un recurso de la ciudad y por tanto hay que respetar su estructura y su fisonomía.

ANÁLISIS DE LAS TÉCNICAS DE ORDENACIÓN URBANA.

Estas técnicas las podemos agrupar en dos categorías distintas:

1. Técnicas jurídico-urbanísticas tradicionales

– Trazado de alineaciones

– Ordenanza

– Licencia

2. Técnicas jurídico-urbanísticas modernas

Estas últimas son las que se recogen en nuestro actual ordenamiento jurídico, que parten de la ley del suelo del 12 de Mayo de 1956 y se han venido desarrollando en las sucesivas leyes del suelo del 2 de Mayo de 1976 y por último en la Ley del Suelo de Junio de 1992.

“ ¿Qué diferencias existen entre ambas? ”

1. En las técnicas urbanísticas modernas la actividad urbanística aparece no como un sistema de encauzamiento del derecho de la propiedad privada sino como una actividad que debe regular el territorio en función del interés público, por lo que pasa a ser una competencia de la administración.

2. En las técnicas de ordenación urbana modernas, la ordenación urbanística no se entiende solamente como un conjunto de técnicas de racionalización de los espacios, sino que se convierten en un auténtico estatuto del derecho de la propiedad privada; en este sentido la ordenación urbana moderna va a resolver de manera definitiva la tensión tradicional entre el interés público y privado, resolviendo a favor del 1º la primacía en las cuestiones de la ordenación urbana.

3. La estatalización del urbanismo a partir de la Ley del Suelo de 1956, en el sentido de que en las técnicas tradicionales de ordenación urbana, el urbanismo era de competencia municipal, mientras que a partir de la Ley del Suelo de 1956 dichas tareas pasan a ser controladas por la administración central.

4. Las técnicas modernas se entienden como un instrumento de racionalización global de los usos del suelo y de todas las actividades ejercidas sobre el suelo; en este sentido se dice que la ordenación urbana no son solamente unos planes de ordenación urbanística, sino que son de ordenación territorial.

(Ejemplo: En los planes de ensanche de las ciudades en el s. XIX y principios del XX, eran planes donde se regulaba la zona de crecimiento alrededor de la ciudad y por tanto era un planeamiento físico y sólo delimitaba las zonas edificables de las que no lo eran. En la actualidad no solamente se regula el sistema de alineaciones futuras sino que además abarca a todo el término municipal, por lo que podemos decir que es una planificación territorial. Además es un planeamiento integral, ya que intenta desarrollar las potencialidades de la zona, además de las infraestructuras y equipamientos.

TÉCNICA DE ORDENACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA TRADICIONALES.

Trazado de alineaciones o alineaciones urbanísticas.

Es una técnica muy elemental y se ha utilizado siempre en el ensanche de las ciudades; se conoce también como tira de cuerdas, ya que se trataba de delimitar las futuras calles que iban a delimitar los espacios públicos de los privados. Su utilización supone la prioridad del espacio de uso público a espacio de uso privado (los propietarios del suelo se van obligados a aceptar el plan).

Esta técnica ya se utilizaba en la antigüedad, un ejemplo de esto es el plano de la ciudad de Mileto realizado por Tales; también era común en el trazado de las ciudades coloniales españolas, como por ejemplo Caracas.

Es una competencia municipal, por lo tanto son los ayuntamientos los que se ocupan del trazado de las alineaciones. Así queda dispuesto en diferentes disposiciones en España:

Las Leyes de régimen local de 1836–56 otorga a los ayuntamientos esta facultad, si bien requieren el refrendo gubernativo.

La R.O 25/VII/1846 mandaba levantar planos geométricos de las poblaciones de crecido vecindario, en los que debían recogerse las alineaciones futuras.

La R.O 16/VI/1854 establece los límites que los ayuntamientos debían observar en los expedientes de alineaciones.

La R.O 19/XII/1859 reafirma la necesidad de disponer un plano general de alineaciones.

Aportaciones de los trazados de alineación:

1. El trazado de alineaciones sirve para dar la condición de solar a un terreno y para esto es necesario que el ayuntamiento tenga realizado, para este sector un plano de alineación. En la actualidad el trazado de alineación supone una de las determinaciones que son propias de los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias, de los Planes de Parciales o de los Estudios de Detalle. Hoy en día no se puede trazar un plan de alineación de manera independiente a las determinaciones recogidas dentro de estas figuras de planeamiento.

2. En la medida en que la alineación sirve para delimitar el espacio privado del público, el trazado de alineaciones fija las características del tejido urbano o trama urbana, entendiéndose por tal la peculiar morfología que presenta un área de la ciudad, que resulta de la manera de como se disponen los espacios públicos o privados en los parcelados.

En este sentido sabemos que existen diferentes tipos de tramas:

- Regulares o irregulares, según exista en el plano una figura geométrica que se repita.
- Espontáneas o proyectadas, según si esa planta está planeada o no (las tramas Medievales son espontáneas y las tramas de las ciudades del s. XIX son proyectadas).
- Deterioradas o conservadas, según el estado de conservación de la trama.

3. Por último otra de las funciones importantes de esta técnica, tanto en el pasado como en la actualidad, es su utilización para establecer las características de la ordenación de la edificación. Así por ejemplo la disposición de los edificios, su altura, profundidad, los vuelos, etc. van a depender de la alineación (disposición de la manzana, la calle donde se encuentren los edificios, etc.).

Viernes 14 de Noviembre de 1997 (OLGA y JUAN CARLOS)

PROYECCIÓN LINEAL

- Apertura de nuevas calles.
- Remodelación de calles.

La técnica urbanística de remodelación urbana ha estado sustentada en una serie de normas/reglamentaciones de carácter urbano que han intentado darle una base legal. Hacer de ella la norma de planificación urbana por excelencia.

TÉCNICAS DE ORDENACIÓN URBANA:

Planes Geométricos de alineación: surgen a mediados del s. XIX a partir de una real orden (R.O 25/VII/1846) en la que se exigía a los ayuntamientos, con una población superior a 8.000 habitantes, realizar un plano sobre su ciudad. En el plano hay que añadir las futuras ampliaciones.

Estos planos eran levantados por los ayuntamientos y aprobados en última instancia por el Ministerio de la Gobernación.

Representan un primer intento de ordenación de las ciudades.

Suponen un primer paso en el control de la propiedad privada para someterla al interés colectivo:

- El propietario queda obligado a adelantarse o retrancarse (retroceder) en función de la línea de fachada o frente de manzana.
- Se sientan las bases de la "cesión gratuita" de terrenos para viales.
- Se asienta el principio conocido como fuera de ordenación (los edificios de una calle sometidos a una nueva alineación quedan obligados a ir entrando en la nueva ordenación conforme se vayan renovando.
- A partir de ahora se generaliza el régimen de licencia de edificación, obligando a los constructores a solicitarla para la realización de una nueva edificación.

En Granada se realizó, en 1853, un plano geométrico de alineaciones por Jos Contreras.

Planes de ensanche: Son otra de las regulaciones. Esta es una técnica de ordenación del crecimiento urbano que se reguló en 1864 (ley del 29/VI/1864). Con esta ley se perseguía:

- Estimular la edificación por parte de los propietarios del suelo, debido a que en el s. XIX había un déficit de viviendas por la llegada a la ciudad del exodo rural.
- Bajar los alquileres, que habían subido enormemente por el exodo rural, facilitando la construcción.

Desde el punto de vista de la morfología es una técnica urbana que se basa en un trazado de un plano de alineaciones, aunque hay quien sostiene que un plano de ensanche no es solamente un plano de alineación sino que es algo más como planificación de espacios públicos (plazas), la dimensión de las nuevas manzanas, etc. Pero en esencia es también un plano de alineaciones.

Ley de saneamiento y reforma interior de las poblaciones: (III/1895)

Esta tcnica de reforma urbanística surge tambi n ante la necesidad de regular normativamente lo que era la remodelación en el interior de las ciudades. En estos años existen muchas ciudades con problemas de congestión del tráfico. Adem s hay un deterioro físico de los edificios, sobre todo en la zona interior (se subdividen muchas viviendas para alojar nuevas familias). Hay por otra parte una necesidad de abrir el espacio urbano (calles m s espaciosas). Todo esto aconsejaba que se intentase regular estas reformas urbanas, y para ello se creó la ley de saneamiento y reforma interior de las poblaciones.

Para realizar una obra de reforma interior hab;a que realizar un plano de alineaciones de las reformas que se pretendían y que en dicho plano quedaran perfectamente reflejado la delimitación entre los futuros espacios públicos y espacios privados.

Por otra parte esta ley va a plantear ya como hecho perfectamente asentado el que la reforma interior tiene que basarse en la expropiación de las llamadas bandas o zonas laterales de las nuevas alineaciones en beneficio de la administración y del municipio. (la franja era de entre 20–50 mts. de fondo).

LA VÍA PÚBLICA: LA CALLE.

Concepto y naturaleza: Vía entre edificios o solares en una población. Es un espacio multifuncional.

Clasificación de calles:

1. La calle no es un elemento aislado dentro de la ciudad, sino que forma parte de una red (red viaria).

2. Las posibles clasificaciones pueden ser muy diversas:

– En base a la importancia pueden ser: Principales, secundarias y locales.

– * Arteriales: vías o calles que conectan la ciudad con el exterior (entrada o salida). Ej: autopista de Badajoz).

* Colectoras o distribuidoras: vías dentro de la ciudad que sirven para distribuir el tráfico. Ej: Gran Vía o Severo Ochoa.

* Locales: vías que distribuyen el tráfico dentro de un barrio o urbanización).

3. Los criterios para su clasificación pueden ser:

– Según el grado de integración o segregación del tráfico:

* Monomodales: para un determinado usuario.

* Plurimodales: para varios usuarios (peatones, coches, etc.

– Según la actividad dominante: residenciales, industriales, comerciales, etc.

– Según la anchura de la calle:

* Estrechas: < 8 m.

* Medias: 8–20 m.

* Anchas: > 20 m.

- Según la localización dentro de la trama: histórica, de ensanche, de expansión moderna, etc.
- Otras vías: bulevares, circunvalación, paseos marítimos, etc.

CALLE Y PEATÓN: Relación de la calle y el peatón y características para que sea un servicio lo más eficaz posible.

Hasta hoy la calle desde que llega el automóvil siempre ha estado al servicio del automóvil. Hoy existe ya una conciencia de que la calle tiene que estar sobre todo al servicio del peatón y por tanto los nuevos trazados recogen una filosofía totalmente distinta.

Pero otra de las características de la calle es tener en cuenta que el peatón no solamente utiliza la calle como lugar de paso, sino que desde el punto de vista del peatón la calle debe de ser un espacio multifuncional (lugar de paseo, de estancia, etc.). En función de estos requerimientos, lógicamente el diseño de la calle tiene que responder a una serie de requisitos:

- El ancho de la acera para facilitar el tránsito de las personas debe de estar entre los 0,75 hasta los 2,4 m.
- El ancho de la acera en función del tipo de calle: por ejemplo en las grandes avenidas debe de estar entre los 5 y los 7 m. El valor mínimo debe ser de 1,5 m.
- El valor de la pendiente tiene unos límites y por regla general nunca puede ser mayor al 12%:
 - * Autovías y autopista: 4% máximo
 - * Calles principales: recomendado hasta el 4%, máximo 7%
 - * Vías locales: recomendado hasta el 12%, máximo 15 %

La pendiente esta en función del tráfico que deberá soportar cada calle.

En la acera se pueden diferenciar una serie de espacios o bandas funcionales, que son las que estructuran ese espacio:

- (Bc) Banda de circulación: Es un espacio utilizado para el tránsito de personas.
- * (Bs) Bandas de servidumbre de la edificación y de la calzada: Es un espacio que depende de la funcionalidad de un espacio próximo:
 - . Espacios para las entradas y salidas a las casas.
 - . Entre los bordillos y la banda de separación. Sirve para las necesidades de los coches que aparcan, entrar, salir, etc.
- * (Be) Banda o zona estacional o de descanso: Espacio destinado al descanso (bancos).
- * (Bsp) Banda de separación: Espacio utilizado para diferenciar distintas bandas (árboles).

Todas estas bandas deben respetar unas características mínimas en cuanto a sus dimensiones.

En los recorridos peatonales, los itinerarios deben de ser lo más continuos posible para la seguridad del peatón.

Viernes 21 de Noviembre de 1997 (OLGA y JUAN CARLOS)

LA CALZADA:

El otro componente de la vía pública es la calzada que debe de respetar una serie de criterios para que presente unas buenas condiciones. En principio en cuanto a lo que es el ancho de los carriles se pueden distinguir distintos carriles para el sentido de la marcha.

Dimensiones recomendadas según el caso:

- Autopista y autovía urbana: 3,5 m. (mínimo 3,6 m)
- Carriles de vehículos lentos: 3 a 3,5 m.
- Principales avenidas y vías anchas (3,5 m. [óptimo] a 3 m.
- Red local: Dimensión muy estricta. 3 a 3,25 m. (excepcionalmente 2 a 2,75 m).

También en función de la curva habrá que poner un sobreebanco.

- Vías locales (2,5 a 3,25 m).
- Vías principales (3,5 a 3 m).

Los valores de la pendiente más altos se soportan en las vías urbanas. A medida que aumenta la importancia de la vía disminuye el valor de la pendiente.

- Autovía y autopista (4% recomendado).

ESPACIOS CENTRALES: Mediana.

Dentro de la calzada está la mediana, que es el espacio central de separación. Para que la mediana pueda ser vista como un elemento de calidad tiene que obedecer a una serie de criterios. Un trazado de una mediana es recomendable cuando existen 3 o más carriles de circulación en cada sentido.

Aspectos positivos:

- Aumentan la seguridad tanto para peatones como para automovilista.
- Pueden representar una posibilidad de ampliación futura de la calzada.
- Ruptura visual del ancho excesivo de la calzada (calidad paisajística).

Aspectos negativos:

- Obstáculos al tráfico de peatones.
- Disminución de la sección útil de la vía.
- Cuando se encuentran en una vía urbana representan un obstáculo al peatón.

En cualquier caso lo que recomiendan los urbanistas es que en el trazado de las medianas debería respetar

criterios como sus dimensiones, ya que muchas veces existen medianas que son reservas centrales para la vía pública que si no fueran acotadas se convertirían en lugares de aparcamiento, con lo que perderían su función.

CALLE VÖA SIN SALIDAS: Fondos de saco (Cul de sac)

Otro tipo de calle que tienen una cierta singularidad son los llamados fondos de saco o vías con trazado sin salida que existen sobretodo en urbanizaciones. Su trazado debe de cumplir unas condiciones para su utilización adecuada:

– Deben permitir el cambio de sentido de la circulación bien directamente (ancho considerable), bien indirectamente (existencia de "roquetas", que permitan el giro al final de la calle).

– Se recomienda que no deben de ser muy largas (no deben de superar m s de 100 metros de longitud).

APARCAMIENTOS:

La calle adquiere m s calidad cuando posee plazas de aparcamiento suficientes, y estos se caracterizan por dar una forma m s agradable a la calle.

Sus dimensiones deben de ser de 2,4 x 5 metros (sobre los 10 m²).

En cualquier caso el elemento que hay que tener en cuenta es el hecho de la disposición del aparcamiento dentro de la vía pública:

– Si son suficientes para el tráfico de la zona.

– Si respeta la seguridad del tráfico y de los peatones, los aparcamientos pueden ser en:

* Paralelo

* Oblicuo

* Batería

INTERSECCIONES: (o cruces de calles)

Los criterios que deben de cumplir están en función de la seguridad, comodidad y protección del vehículo y del peatón. Existen varios tipos:

– Intersecciones elementales: las vías se cortan sin que existan especiales sistemas de encauzamiento o dirección del tráfico. La prioridad del paso está en función de las normas establecidas.

– Intersecciones canalizadas: bien mediante islotes o rotondas, que encauzan la dirección del tráfico.

Normas de diseño:

* Islotes y rotondas: Es preferible que no se abuse de la utilización de estos elementos. Es mejor pocas y grandes que muchas y pequeñas. La dimensión mínima es de 5 metros cuadrados.

– Intersecciones semaforizadas: el cruce está regulado por la existencia de un semáforo.

La función que estos elementos urbanísticos tienen es canalizar el tráfico y separarlo.

Hay otros elementos viarios importantes, aunque no fundamentales, como:

Tipo de pavimento: debe de estar adaptado al tipo de circulación existente en esa calle.

Bordillos: su función es la de separación de la calzada de la acera a través de un cambio de nivel.

Alcorques: es donde se plantan los árboles, deben tener una dimensión de 1 metro cuadrado.

Rigolas: situadas en los extremos de la calzada, tiene la función de conducir el agua de lluvia o riego.

Barracas o vados: Rampas para el acceso de vehículos rodados en garajes o de minusválidos.

Mojones o bolardos: postes para impedir la penetración de coches en las aceras.

Vegetación: para ocultar determinados elementos y también para la separación de la vía rodada y peatonal. Otra función es ocultar determinados elementos, como por ejemplo desde el punto de vista ecológico.

Mobiliario urbano: buzones, papeleras, cabinas de teléfonos, etc., no se debe abusar de su uso por estética y por economía.

Jueves 27 de Noviembre de 1997 (OLGA y JUAN CARLOS)

LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO:

En principio las técnicas urbanas, las ordenanzas y los planes de alineación son los que tienen más un contenido de ordenación urbanística que la propia licencia municipal. Pero la licencia como tal no reglamenta el uso del suelo, en cambio las ordenanzas y el plan de alineaciones si son técnicas urbanas para planificar y ordenar el suelo dedicado a la ciudad. Antiguamente se los denominaba "Policías Urbanas".

Ordenanza de construcción o de edificación. (norma por la que se rigen todos los ayuntamientos)

Hasta la ley del suelo del 12-V-56 van a constituir la técnica o norma urbanística de control de la planificación/construcción en toda su amplitud. El contenido de la ordenanza de la edificación lo que hace es regular el ámbito de las relaciones de vecindad entre la propiedad urbana y concretamente todo lo referido a servidumbre urbana (vertido de agua, luces, etc.).

El tema de la servidumbre es un aspecto que se encuentra también regulado en nuestro código civil y lo que las ordenanzas van a hacer es regular los pasos a seguir establecidos en el código Civil. La ordenanza municipal adopta la norma general del Código Civil a las exigencias de cada municipio:

–En el código Civil el artículo 582 reajusta el tema de la servidumbre de luces y vista.

–El artículo 586 es otra servidumbre que regula que los tejados de las casa tienen que tener la salida de aguas hacia su propia propiedad

– El artículo 564 es la servidumbre de paso.

Otra característica de la ordenanza es que imponen criterios constructivos determinados, bien de carácter higiénico, bien de carácter estético; el tipo de ornamentación que puede tener un edificio, la zonificación de los usos del suelo ya que pueden regular las actividades económicas de las distintas zonas. En definitiva las ordenanzas de la edificación y los usos del suelo representan un instrumento en manos de la administración que delimita la propiedad privada en el suelo urbano. Además de un instrumento de autonomía municipal en materia de

urbanismo.

Desde el punto de vista del investigador o analista, las ordenanzas suponen también un instrumento para evaluar el control sobre la legalidad o ilegalidad de las construcciones urbanas; en definitiva la ordenación de la construcción podemos decir que representan también una fuente importante para conocer las características o directrices de la política urbana.

Tradicionalmente se llamaba ordenación de política urbana, pero es un concepto más amplio, ya que no solamente regulaba las condiciones de edificación sino también otros aspectos de higiene y de funcionamiento de la ciudad (basura, etc.).

La ordenanza de Granada de 1925 se regulaba el tema de las alineaciones de rasante; la altura de los edificios y la distribución de pisos; conservación de edificios; características de la construcción de obras nuevas; etc.

Actualmente la ordenanza se encuentra encuadrada dentro del sistema legal de planeamiento y en este sentido, la ordenanza, en principio se conocen como normas de edificación cuando se refieren a la ordenación urbanística de carácter general que contiene el Plan General de Ordenación Urbana; y reciben propiamente el nombre de ordenanzas cuando contienen las determinaciones de carácter específico (usos pormenorizados del suelo) tanto para suelo urbano como para suelo urbanizable programado. Es decir, figura como documento en la formulación de cualquier Plan Parcial y dentro del Plan General recibe el nombre de Normas Urbanísticas y el nombre de ordenanza cuando regula los usos específicos, pormenorizados, dentro del suelo urbano.

Basicamente las ordenanzas de edificación son sobre todo un documento que se va a mantener en la formulación de los Planes Parciales y el artículo 83 de la Ley del Suelo así lo especifica y el artículo 61 del Reglamento del Planeamiento especifica los contenidos que deben de tener las ordenanzas contenidas en el Plan Parcial. El artículo 61 del Reglamento de Planeamiento es el que marca el contenido que debe de estar en la ordenanza del Plan Parcial y distingue tres grandes apartados:

1. La explicación de los conceptos y terminología que se va a emplear en el desarrollo de las ordenanzas.
2. El régimen urbanístico del suelo, entendiendo por tal, fundamentalmente lo que es la calificación del suelo señalando los usos pormenorizados del mismo. Además la ordenanza debe de contener los estudios de detalle que se vayan a realizar, las parcelaciones y proyectos de urbanización.
3. Debe de contener las normas de edificación recogiendo tanto las condiciones técnicas particulares y comunes de los edificios según la zona y su situación.

Las ordenanzas dentro de un Plan Parcial lo que hacen es regular las condiciones de uso y urbanización de manera muy detallada y pormenorizada del sector que se va a urbanizar.

Diferentes formas que tienen las ordenanzas de regular la edificación: Su función principal es determinar las condiciones que deben de cumplir los edificios, esto es en función de lo que se conoce como sistema de ordenación. Hay que entender por sistema de ordenación como se disponen los edificios sobre la parcela y como son regulados por las ordenanzas. Normalmente se distinguen tres tipos de sistema de ordenación:

1. Ordenación por alineación de calles: que es aquel tipo de ordenación en la cual la edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles.
2. Ordenación por edificación aislada en parcelas: donde existe una distancia entre los límites del edificio y los límites de la parcela.
3. Ordenación por definición de la volumetría: cuando se ordenan en función de su volumen.

Cada uno de estos sistemas de ordenación contienen una serie de elementos o componentes en función de los cuales las ordenanzas definen las condiciones a cumplir por los edificios.

1. ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLES:

Componentes de la ordenación por alineación de calles:

1. Línea de calle: línea que establece los límites de la edificación.
2. Línea de fachada: tramo de alineación correspondiente a cada solar o parcela.
3. Ancho de la calle: distancia entre dos líneas de calle; esta se utiliza como parámetro para determinar la altura de la edificación.
4. Altura reguladora máxima de la edificación (metros).
5. Número máximo de plantas.
6. Medianería: pared lateral de un edificio que va desde la rasante hasta la cubierta.
7. Manzana: superficie de suelo delimitada en todos sus frentes por calles.
8. Profundidad edificable: es la distancia máxima a la cual puede llegar la edificación dentro de la parcela o la línea que delimita la edificación.
9. Espacio libre interior de la manzana: espacio libre de edificación o bien puede ser edificable en la planta sótano o planta baja.
10. Retranqueo.

Cada uno de estos elementos de una forma o de otra pueden ser regulados por las ordenanzas.

– En principio la alineación y el ancho de la calle o manzana son elementos que quedan fijados en los planes de ordenación.

– La altura reguladora y el número máximo de plantas son componentes que fijan las ordenanzas, bien en función del ancho de la calle, bien según la zona o bien en función del frente de manzana.

– En cuanto a la línea de fachada las ordenanzas pueden señalar un mínimo para que la parcela pueda considerarse como edificable y esto tiene una finalidad, sobre todo para mantener una cierta homogeneidad en la tipología con el resto de los edificios.

– La profundidad edificable viene determinada por las ordenanzas y se hace estableciendo un porcentaje máximo de ocupación de la manzana para la edificación.

– Los retranqueos vienen también regulados por las ordenanzas y pueden establecer el tipo de retranqueo que se utilizará en cada manzana, alineación o edificio y lo que hacen es establecer las máximas y mínimas de estos retranqueos.

Martes 2 de Diciembre de 1997

En el actual sistema de planeamiento existen dos documentos que regulan el uso del suelo:

1. Normas de planeamiento: cuando nos referimos al documento que regula los usos del suelo, propio del Plan General, que regula las determinaciones del Plan General y la reglamentación de los usos del suelo.
2. Ordenanza de planeamiento: aquel documento que es propio particularmente del Plan Parcial y regula por tanto las determinaciones de este Plan Parcial entre otras materias en todo lo referente a los tipos de edificación en los cuales se desarrollará ese Plan Parcial.

En resumen la normativa del Plan General es un documento que regula usos y características generales y las ordenanzas usos pormenorizados y características de la edificación muy detalladas siguiendo un Plan Parcial. En cada uno de los sistemas de ordenación hay que distinguir una serie de parámetros o componentes que las ordenanzas tratan de regular.

2. ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA EN PARCELAS:

Dentro de este sistema de ordenación de la edificación hay una serie de nuevos conceptos que conviene conocer:

1. Parcela mínima edificable: este concepto es necesario ya que en una edificación aislada el aprovechamiento no va a ocupar toda la parcela. La parcela mínima edificable es aquella que debe cumplir las condiciones de superficie mínimas para que sea posible la edificación. Este es un concepto presente en los diferentes sistemas de ordenación, pero básicamente es un concepto propio de la edificación aislada. La parcela mínima edificable puede variar en función de las tipologías edificatorias (manzana cerrada, bloques aislados, etc.) Se expresa en m².
2. Coeficiente de edificabilidad de parcelas: este coeficiente es el resultado de poner en relación los m² de techo entre los m² de suelo y que multiplicado por la superficie de parcela nos da la cantidad máxima de superficie edificable sobre la misma.
3. Ocupación máxima en parcela: Es el porcentaje de superficie de la parcela que puede ser ocupado por la edificación o sótanos.
4. Separaciones: Distancia mínima entre la edificación y los límites de la parcela. Se expresa en metros.
5. Línea de fachada: es la anchura mínima que ha de tener las parcelas para que sean edificables.
6. Número máximo de plantas.

COMO REGULAN LAS ORDENANZAS ESTOS REGLAMENTOS:

1. Parcela mínima edificable: Es un coeficiente determinado por las ordenanzas y sirve en aquellas zonas donde el uso dominante va a ser la vivienda unifamiliar o el uso industrial. La parcela mínima edificable va a ser el parámetro para diferenciar unas zonas de otras.
2. Coeficiente de edificabilidad: Para diferenciar unas zonas de otras va a ser la edificabilidad, que va a ser más grande en las viviendas plurifamiliares que en las de tipo unifamiliar o la industrial.
3. Ocupación máxima de la parcela: Es el porcentaje referido a la superficie de la parcela y es un índice contenido en las ordenanzas de la edificación y que se puede expresar bien para el total de la edificación o bien distinguir dos tipos de porcentaje de ocupación de parcela:
 - El que pueden ocupar las edificaciones principales.

– Edificación secundaria.

Las ordenanzas también regulan el porcentaje de ocupación máxima que pueden tener los sótanos.

4. Separación: Se expresan en metros y están fijadas por la ordenanza y han de ser coherentes con lo que es la ocupación máxima de la parcela perdida.

5. Línea de fachada: Tiene como función la homogeneización de la edificación.

Definición de zona: aquella delimitación de suelo que tiene un uso global determinado (industrial, vivienda, unifamiliar, etc.)

3. ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN DE VOLUMETRÍA:

No es un sistema muy usual y se utiliza cuando hay parcelas singulares en la ciudad que necesitan de un estudio de detalle y un tratamiento específico.

Este tipo de ordenación por definición volumétrica es un tipo de ordenación que está contenido sobre todo en los planos de ordenación más que en las ordenanzas. Se especifican las parcelas y sus características.

– Definición por volumen de carácter unívoco: es cuando el volumen está definido de una manera precisa.

– Definición por volumen de carácter flexible: es cuando un volumen no se precisa, sino que se definen unos umbrales máximos y mínimos.

Dentro de este sistema de ordenación hay una serie de conceptos entre los cuales se encuentran:

1. Alineaciones del volumen: son las líneas a las cuales se han de ajustar las fachadas de los edificios. Hay alineaciones de volumen tanto para las plantas bajas como las superiores.

2. Altura máxima.

3. Número de plantas.

Cuando la configuración por volumen tiene un carácter flexible y no se precisan los límites, se suele hablar de perímetro regulador, no para definir las alineaciones del volumen o las líneas máximas a las que ha de ajustarse el volumen de la edificación.

La altura y el número de plantas se definen o fijan a través del coeficiente de edificabilidad.

PARÁMETROS UTILIZADOS CON LOS QUE SE SUELE TRABAJAR EN CADA UNO DE LOS DIFERENTES SISTEMAS.

1. Ordenación por alineación de calles:

a) La altura reguladora y el número de plantas está en función del ancho de la calle. Parámetros:

Ancho de la calle $N \times$ plantas por bloque / Altura del bloque

< 8 metros / 1 o 2 plantas / 7,5 metros

de 16 a 20 metros / 4 plantas + el bajo / 16,7 metros

28 metros 7 plantas + el bajo 26 metros

b) Profundidad edificable:

– No se debe superar el 70% de la manzana, el máximo recomendable es el 60%.

– La profundidad edificable nunca debe ser superior a los 20 metros, ni menor de los 10 metros. Por regla general suele estar entre los 14 y los 16 metros.

2. Ordenación por edificación aislada en parcela:

a) Parcela mínima: Los valores suelen oscilar entre los 400 m² y los 2000 m². Normalmente los mínimos (400 m²) suelen corresponder al tipo de urbanización de residencia unifamiliar aislada y los de 2000 m² suelen corresponder a bloques aislados.

b) Edificabilidad: Suele estar entre los 0,2 m² y los 0,6 techo/m² suelo en el caso de las viviendas unifamiliares aisladas. En los casos de viviendas plurifamiliares es de 1,2 m² de techo/m² de suelo.

c) Porcentaje de ocupación de la parcela: Suele estar entre el 20 y el 40% tanto en viviendas unifamiliares como plurifamiliares.

Martes 4 de Diciembre de 1997

NORMAS DEL PLAN GENERAL:

Dentro de las normas del Plan General, entre los contenidos estarán:

1. Las normas que regulan el régimen del suelo (clasificación básica del suelo)
2. Normas específicas de uso (lo relativo a la diferenciación de tipos de uso y condiciones de cada uso).

Las ordenanzas del Plan General presentan como contenido básico:

1. Las condiciones generales a las que ha de ajustarse la edificación (alineaciones de rasante, altura, aprovechamientos, etc...).
2. Las condiciones particulares de la edificación (lo referente a ordenaciones concretas o detalladas de la edificación [pormenorizadas] o tipología edificatoria).

Uno de los elementos fundamentales para el desarrollo de todo plan es la división del suelo urbano en lo que se conoce como ámbito de actuación. Esta distribución del suelo en ámbitos de actuación es una necesidad del propio plan que es exigible bien para el desarrollo del Plan General a través de otros planes y proyectos (desarrollo de Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc), o bien para un mejor entendimiento de la estructura de un municipio. Por tanto los Planes de Ordenación Urbana (zonificación) se ajustarán a estas delimitaciones que la Ley y el Plan establezcan.

Las delimitaciones espaciales que la Ley del Suelo recogen son:

1. Suelo: Unidad básica elemental de la división del suelo urbano (solar es estrictamente urbano y parcela puede ser también rural). Para que cualquier unidad de suelo sea un solar tiene que cumplir una serie de condiciones que la ley establece:

– Ese solar tiene que estar dotado de unas condiciones de infraestructura básica (abastecimiento de agua, saneamiento, luz); además tiene que estar en una zona urbanizada.

– A parte de estos servicios tiene que tener el señalamiento de alineaciones y rasante.

2. La calificación en zonas del territorio: Es una delimitación territorial que se encuentra especialmente dentro de las determinaciones del Plan Parcial y que va destinada a recoger la asignación de usos pormenorizados.

3. Polígono: Delimitación territorial que se recoge en el Reglamento de Planeamiento (El R.P [1978] desarrolla la Ley del Suelo en los aspectos que esta no trata en profundidad). Es un tipo de delimitación que se establece como unidad de delimitación espacial que funciona a nivel de Plan Parcial o Especial dentro del suelo urbano. Fue una unidad de actuación urbanística muy utilizable durante los años 60 (cuando estaba en vigor la Ley del Suelo del 56).

4. Delimitación de sectores de urbanización: El sector es una unidad espacial que entra dentro de la determinación del Plan General y que es una delimitación espacial que se realiza en el suelo urbanizable programado por el desarrollo de Planes Parciales.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985 distingue otros ámbitos de actuación más matizados.

– Solar.

– Delimitación de Parcela individual: es la unidad mínima que actuación para la ejecución y el control de las obras de edificación. Las parcelas que recoge el Plan General son las que se encuentran delimitadas en el catastro, mientras que las parcelas que deben figurar en suelo urbanizable programado están en suspenso hasta que no se desarrolle un Plan Parcial. En suelo no urbanizable o rústico, el parcelario será el propio del catastro de rústica. En definitiva, como tal, parcela urbana es la que la Ley del Suelo considera como solar.

El Plan establece diferentes tipos de parcela:

– Parcela consolidada por la edificación: aquella que está en sus 2/3 partes consolidadas por la edificación.

– Parcela insuficientemente consolidadas: cuando contiene un edificio de carácter ilegal, o bien está en estado ruinoso o están las construcciones paralizadas.

– Parcela sin consolidadas: cuando no se ha desarrollado ningún tipo de construcción o edificación.

El solar es la unidad mínima para el desarrollo de la edificación como unidad elemental del desarrollo de la urbanización.

Otra delimitación espacial que establece el P.G. (Plan General) es:

– La unidad básica: constituye otra unidad de actuación adecuada para la ejecución y el control de conjuntos de edificios (2,3,4 o más edificios). Este se realiza a partir de lo que el Plan denomina una unidad básica de actuación. Este tipo de unidad, el Plan la recoge y la utiliza cuando se trata de ordenar la tipología de un conjunto de edificios y básicamente debe cumplir una serie de requisitos:

1. Solo puede incluir suelo edificable y espacios libres que sean de propiedad privada o individual o bien de carácter comunitario y que se encuentren esos espacios libres ligados a la edificación; excluyen el espacio público. Según esta característica pueden influir en varias parcelas, una manzana o bien varias manzanas. Este ámbito espacial es una división que establece el propio plan.

– Subsector: Es otra delimitación espacial y es el resultado de la agregación de unidades básicas que tiene características más o menos homogéneas. La diferencia del subsector y la unidad básica es que en su delimitación se incluyen los espacios libres de dominio público y es una delimitación espacial que tiene la finalidad de temporizar el desarrollo de la urbanización (establecer etapas).

– Subzona: Esta a diferencia de las otras unidades de actuación se utiliza para el desarrollo, gestión y control de la urbanización. Sirve para la asignación de usos al suelo, para calificar el suelo. La subzona, el P.G la establece como el ámbito mínimo para la asignación de usos globales.

La delimitación de zona:

El concepto de zona del P.G es diferente al de la Ley del Suelo (zona equivale a subzona). En cambio el P.G lo concibe como el ámbito espacial de referencia para la asignación de un uso global.

Clases y subclases de suelo según el Plan que la Ley del Suelo establece:

1. Urbano (Consolidado – Urbanizado – Sin pormenorizar – En proceso de reforma)
2. Urbanizable (Programado – No programado – En proceso de transición)
3. No urbanizable (De protección especial – Común).

Otra de las cuestiones reguladas por las Normas de Planeamiento son las condiciones de aprovechamiento del suelo. El Plan General va a establecer 3 niveles de usos y edificabilidades que van a ser: global, pormenorizado y detallado.

El P.G tiene la facultad de asignar el nivel global de uso del suelo a aquel que recibe la clasificación de suelo urbano y urbanizable.

El nivel detallado o pormenorizado, en suelo, tiene la capacidad de calificar el suelo urbano consolidado.

Esta diferencia de asignación de usos tiene a su vez su correspondencia en las diferentes delimitación espaciales vistas anteriormente:

- El nivel global se asigna a zonas y subzonas.
- El pormenorizado está establecido a partir de una unidad básica.
- El nivel detallado está establecido a partir de parcelas individuales.

Significación de cada uno de estos usos:

Uso genérico: comprende las diversas actividades fundamentales que se pueden dar en un desarrollo urbano (uso residencial, industrial, terciario, institucional, etc.).

Uso básico: el nivel de desagregación máximo posible al que podemos llegar con los usos genéricos.

En definitiva la Ley del Suelo habla de uso genérico o global que son dos conceptos que podemos asimilar y en cambio lo que es el uso básico a su vez lo podemos subdividir en uso pormenorizado y detallado.

Uso característico: se refiere al uso predominante con el que se califica una determinada zona o subzona y que para que pueda recibir esta calificación se entiende que el reparto de la edificabilidad debe de ser del 60% del

uso predominante.

Cada uno de los Planes tiene una facultad de asignación de estos usos.

El P.G tiene la facultad de asignar al suelo urbano tanto los usos genéricos como específicos (pormenorizado y detallado). Los usos pormenorizados y detallados los asignan en base a la unidad básica de actuación. En cambio en el suelo urbanizable programado el P.G sólo puede asignar los usos genéricos o globales y corresponde al Plan Parcial la facultad de asignar uso global a las diferentes subzonas y usos pormenorizados también en función de cada una de esas subzonas y unidades básicas.

En cuando a las ordenanzas una de las competencias fundamentales que presentan, tanto del P.G en suelo urbano como del Plan Parcial (P.P) en suelo urbanizable, es la de fijar las condiciones generales y particulares de la edificación.

– Condiciones generales: las ordenanzas recogen toda la normativa de condiciones de solares, rasantes, altura, patio, entrantes y salientes, etc.

– Condiciones particulares: todas las determinaciones sobre modelos de edificación que suelen desarrollar sobre un solar.

Ordenanzas antes de la Ley del Suelo y como documento dentro del Planeamiento:

– Ordenanzas tradicionales: la tipología de la edificación se regulaba en función de la altura (metros o número de plantas) que estaba en función del ancho de la calle.

– Ordenanzas modernas: se va a producir una evolución en el sentido de que la regulación de la edificación va a adquirir una mayor complejidad:

. Las alturas de los edificios ya no van a estar únicamente en función del ancho de la calle, sino en función de las diferentes zonas en que se divide el espacio urbano.

. La edificación va a ser ordenada y clasificada utilizando como criterio su disposición dentro de la manzana (volumen, altura, anchura de la edificabilidad en definitiva) según el edificio sea un edificio aislado o no, una manzana abierta o cerrada, se fijan las cualidades de esa edificación.

ii – Las ordenanzas podrán incluso determinar las condiciones de la edificabilidad en función de la estructura o composición de plantas del edificio.

En este sentido el P.G de Granada va a hablar de las siguientes tipologías de edificación:

1. Manzana cerrada: cuando la edificación se dispone entre medianería:

– Manzanas cerrados de tipo compacto: cuando no existe patio interior en la manzana.

– Manzana cerrada con patio: cuando si existe patio interior.

– Manzana cerrada intensiva: la edificación de la manzana supera las 4 plantas.

– Manzana cerrada extensiva: cuando no supera las 4 plantas.

2. Ocupación de bloques aislados: es aquella ordenación de la edificación que se corresponde con el desarrollo de bloque exentos (separados entre si por espacios libres) y que estos bloques pueden tener o no patios

interiores cerrados.

3. Agrupación de viviendas unifamiliares: que pueden presentar diferentes categorías:

- Intensivas: bien en línea o adosadas.
- Extensivas: aisladas.

9 de Enero de 1998

SISTEMAS DE PLANEAMIENTO

Es el instrumento básico que tiene la administración tanto para la regulación de los espacios urbanos (crecimiento y dinámica de las ciudades) como la O.T. (a nivel provincial, regional y nacional).

El interés del geógrafo es conocer esto, que es fundamental, ya que es parte importante de su trabajo y es necesario para hacer una correcta O.T. Esto debe ser interdisciplinar, donde la geografía juega un papel fundamental, debido a su visión integral del territorio. El también debe ejercer de técnico y es por esto por lo que debe conocer la normativa legal.

La ley del suelo ha sido promulgada en tres ocasiones (56, 76, 92). Dentro de esta serie de leyes la estructura general es bastante uniforme. Esto se refiere a los siguientes apartados:

1. La configuración del sistema de planeamiento urbanístico y del territorio (figuras de planeamiento). Son aquellos planes que según los casos se utilizarán para el O.T. (PNU, PDTC, PGOU, NNSS, PP,...).

La ley intentará también establecer la normativa relacionada en estos planes:

- Formación y aprobación de los planes.
- Los efectos que tiene la aprobación de estos planes.

2. El régimen urbanístico del suelo, que es la facultad que tiene el plan de ordenación urbana para clasificar el suelo, y lo que intenta determinar es el conjunto de derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano; por ello el régimen urbanístico del suelo, es la medida que regula el derecho de la propiedad del suelo, y este derecho va a estar en función del tipo de suelo que el plan clasifique:

- Lo primero que tiene que hacer la ley es determinar los tipos de suelo que en un plan se pueden establecer.

La clasificación del suelo alude a tres tipos de suelo que son; suelo urbano, suelo urbanizable (programado, no programado) y no urbanizable.

- A partir de estos aspectos el régimen urbanístico del suelo cubre otros aspectos como la formación del patrimonio municipal del suelo urbano.
- Valoración y aprovechamiento del suelo (expropiaciones).
- Calificación del suelo: tipo de uso que se va a dar al suelo ya clasificado.
- Derechos y deberes de los propietarios.

3. Ejecución de los planes de ordenación o sistema de actuación o gestión urbanística:

Esto lo intenta regular es, una vez que los planes se han aprobado, como y quien lo tienen que realizar (ayuntamiento, privado), a quien corresponde los gastos (sistema de expropiación, compensación y cooperación).

– Compensación: la ley normativa dice que la realización de las obras de urbanización las realiza los promotores de la edificación.

– Cooperación: las obras de urbanización las realiza el ayuntamiento y los propietarios son los que la paga. Ej: carreteras y aceras.

– Expropiación: la administración ejecuta y paga la obra de urbanización. Se expropia a los propietarios pagando lo estipulado en el catastro, y en pública subasta se adjudica para la construcción.

4. Disciplina urbanística, intenta regular:

– Los plazos que deben de respetarse para la urbanización y edificación.

– La cesión de terrenos, que debe de concederse a los ayuntamientos para la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo.

– La constitución de los derechos sobre la propiedad cara al fomento de la edificación y constitución del Patrimonio, como son el derecho de superficie y el derecho de tanteo y de retracto:

* Superficie: es el derecho que se estableció en la ley del suelo del 86 pero que se ha intentado potenciar y establecer y corregir a partir de la ley del suelo del 76 y posteriormente en la del 92 cuando se ve su utilidad ante el problema del déficit de vivienda y de edificios residenciales. Consiste en el derecho real que da al titular del derecho a poder edificar en suelo, ajeno haciendo suyo la propiedad de lo construido, aunque la parcela sigue siendo del primer propietario. A los 100 años se pierde el derecho sobre la edificación que pasa a poder del propietario del solar.

* Tanteo y retracto, es un derecho muy importante establecido por la ley y que tiene por finalidad la constitución de Patrimonio Municipal del Suelo para luchar contra la especulación urbanística y la escasez de viviendas y de infraestructuras. Lo que determina es el poder que tienen los ayuntamientos de delimitar una serie de áreas en las cuales las transmisiones onerosas (compra, venta) que quedan sujetas a la facultad de los ayuntamientos al derecho de tanteo y de retracto (el ayuntamiento delimita las zonas que son de su interés para ejercer su derecho de tanteo y retracto). Los deberes que los propietarios deben cumplir en las zonas delimitadas como de tanteo y retracto son:

1) Derecho de tanteo: Comunicación al ayuntamiento de la venta de sus tierras notificando el precio de la venta y la forma de pago, a fin de que el ayuntamiento pueda ejercer su derecho de tanteo y durante un plazo de 60 días.

2) Derecho de retracto: Es la posibilidad que tiene el ayuntamiento, cuando no se ha producido la notificación o si existe algún defecto en esta, de invalidar la venta y en el plazo de 60 días puede ejercer el derecho de la compra.

5. Gestión económica: Es la estipulación que hace la ley sobre los recursos que se pueden utilizar para realizar la acción urbanística, como por ejemplo la subvención del suelo, exacciones (eliminar la carga tributaria) que el plan puede prever para el fomento de la urbanización.

6. Órganos directivos y gestores del planeamiento; en este aspecto la Ley diferencia entre lo que son los organismos centrales (Ministerio de la vivienda, Comisión central de urbanismo, etc.) o bien los órganos

locales (Comisiones provinciales de urbanismo, etc.)

Ley del Suelo del 12-V-1956

La ley surge en un contexto económico político y social que estaba demandando una ley urbanística que regulase los crecimientos de las ciudades debido a la concentración de población en las ciudades (procedente del campo) sobre todo tras el final de la Guerra Civil. En la década de los 50 se produce un fuerte proceso de urbanización y las ciudades tienen un proceso de crecimiento incontrolado que provoca la especulación. Para contrarrestar esto se formuló la Ley del Suelo del 56:

– Las competencias urbanísticas se van a estatalizar, esto se va a concretar en el hecho de que la Ley contemple una serie de organismos a parte de la administración:

* Dirección general de arquitectura.

* Dirección general de regiones devastadas.

* Instituto nacional de la vivienda.

* Jefatura nacional de urbanismo.

– Aparece la figura del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como un instrumento para la ordenación de las ciudades apoyado en la Ley del Suelo y se implanta en todas las grandes ciudades para controlar su crecimiento urbano. Los PGOU suponen un plan de ordenación territorial completo e integran y además de lo que los Planes de Ensanche realizaban, también suponen la configuración de los tipos de uso de suelo que va a tener la ciudad y los diferentes aprovechamientos del suelo que se van a poder producir.

– Otra aportación de la Ley del Suelo es la desvinculación del derecho de edificación al derecho de propiedad privada (como hasta ahora se recogía en el Derecho Civil), pasando a ser una determinación de la administración pública.

– Las plusvalías (ganancias o aumento del precio del suelo debido al crecimiento urbano), no van a quedar en el propietario del terreno, sino que se dedican a la colectividad que ha generado esa plusvalía.

Desde el punto de vista del Sistema de Planeamiento la Ley del Suelo del 56 sigue aún casi en vigencia:

1. Distingue entre los Planes de carácter Territorial o de carácter Integral formado por el Plan Nacional Urbanístico (PNU) los Planes Provinciales y Municipales; y entre los Planes Especiales que son conocidos por Planes Sectoriales, que solo intentan regular un elemento concreto del territorio (Planes de saneamiento, Planes de infraestructuras, Planes de costa, etc.).

2. La Ley del 56 también establece el sistema de clasificación del suelo y va a distinguir entre:

* Suelo urbano.

* Suelo urbanizable.

* Suelo rústico.

3. También introduce los sistemas de actuación urbanística, mediante los cuales se van a desarrollar los PGOU, en aquellos momentos eran 4:

- * Sistema de cooperación.
- * Sistema de compensación.
- * Sistema de expropiación.
- * Sistema de cesión de viales. (desaparecido en la actualidad)

4. Regulación de la valoración del suelo basado en criterios y factores objetivos. Esto es importante porque presentaba la regulación del justiprecio, que era el precio razonado que la administración tenía que pagar a los propietarios de los suelos después de una expropiación. El justiprecio se fija en función a una serie de valores:

- * Valor inicial: valor que tiene una parcela en suelo rústico.
- * Valor expectante: valor que tiene una parcela en suelo urbanizable. (desaparecido)
- * Valor urbanístico: valor asignado a una parcela en suelo urbano, que estaba en función de la localización del solar y el aprovechamiento asignado a ese solar.
- * Valor comercial: es el valor que una parcela alcanza en el mercado.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Aprovechamiento: rentabilidad que un propietario puede obtener de su propiedad.

Aprovechamiento urbano: es el lucro que un propietario puede obtener de su propiedad en función de la asignación que el Plan, en tanto al uso y la edificabilidad, halla asignado al suelo donde esta la propiedad.

En la Ley del 56 el aprovechamiento se calculaba a través del coeficiente de edificabilidad. El problema es que se producen injusticias entre propietarios, ya que no es lo mismo un suelo dedicado a espacios verdes que a la edificación.

La Ley del 76 introduce la corrección de este aspecto y formula un sistema de distribución de cargos y beneficios que fuese más justo y equitativo. Para corregir esto, la Ley del 76 se inventa el concepto de aprovechamiento medio que tiene como finalidad una mejor distribución de cargos y beneficios de los propietarios, fijando un tope en cuanto al aprovechamiento que los propietarios del suelo pueden obtener de su propiedad en función del uso e intensidad de aprovechamiento que se le haya asignado a la parcela.

Aprovechamiento medio: es un índice que establece el Plan General y es generado por la Administración. Se aplica al suelo urbanizable. Este promedio se obtiene sumando el aprovechamiento de todas las zonas comprendidas en los sectores (de suelo urbanizable programado) y dividiéndolo por la superficie total del sector (del suelo urbanizable programado). Para ello se tiene en cuenta:

- Coeficiente de edificabilidad (m² techo/m² suelo)
- Superficie.
- Coeficientes de ponderación:

- * Coeficiente de zona: es aquel que se establece para las diferentes zonas en las que se divide un sector. Es un coeficiente corrector de la edificabilidad. Como los distintos usos del suelo tienen una diferente rentabilidad este coeficiente la corrige. (no tiene la misma rentabilidad un suelo dedicado a oficinas que otro dedicado a

viviendas).

* Coeficiente de sector: Tiene las mismas finalidades que el anterior, pero con respecto a espacios mayores. (no tiene la misma rentabilidad el sector de Almanjajar próximo a Alfacar que el próximo a Granada).

* Coeficiente de homogeneización: se obtiene de multiplicar el coeficiente de zona por el coeficiente de sector. Este concepto tiene una gran utilidad para el concepto de aprovechamiento.

Aprovechamiento de zona: coef. de homogeneización x superficie de la zona.

Aprovechamiento del sector: suma de los aprovechamientos de las zonas incluidas en el sector.

Aprovechamiento del suelo urbanizable programado: suma de todos los aprovechamientos de sector.

Aprovechamiento medio del sector: aprovechamiento del sector / superficie del sector.

Aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado: aprovechamiento del suelo urbano urbanizable programado / superficie total + sistemas generales (superficie dedicada a infraestructuras).

15 de Enero de 1998

FIGURAS DE PLANEAMIENTO QUE REGULAN EL TERRITORIO SEGÚN EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO.

Es uno de los puntos fundamentales regulados por las leyes del suelo. El sistema de planeamiento hace referencia a las figuras de planeamiento que se utilizan para la O.T a diversas escalas. El sistema de planeamiento que establece la Ley del Suelo se puede clasificar según diferentes criterios:

– En función de la naturaleza de la ordenación:

1. Planes de ordenación integral del territorio: el carácter integral significa que intenta ordenar todos los elementos relacionados con el territorio, tanto sistemas generales como usos del suelo e intensidades de estos usos, etc. Persigue una ordenación de todos los aspectos presentes o relacionados con el territorio. Ej: PP, PGOU, NNSS, PDTC, etc.
2. Planes de ordenación sectorial del territorio: son aquellos que intentan ordenar un aspecto concreto del territorio. Ej: Planes de costas, Planes de carreteras, etc.

– En función del ámbito territorial sobre el que inciden:

1. Supramunicipales: aquellos donde el ámbito territorial supera los límites municipales. Ej: PDTC, PNU, etc.
2. Municipales: aquellos donde el ámbito territorial se ciñe a un término municipal. Ej: Plan Especial, PGOU, etc.

– En función de su contenido o función urbanística:

1. Planes directivos de 2º grado: su objetivo es el establecimiento de directrices básicas y de determinaciones para el desarrollo sucesivo del sistema de planeamiento. Ej: PDTC, PNU, etc.
2. Planes operativos de 1er grado: establecen una ordenación sustantiva (detallada, ya que el Plan ya ha determinado la clasificación del suelo) del territorio y programan el desarrollo urbanístico.

3. Planes ejecutivos: aquella figura de planeamiento que sirve para desarrollar las directrices y las determinaciones de los planes directivos. Ej: el PGOU es un Plan directivo y ejecutivo al mismo tiempo. El ejecutivo actúa sobre el suelo urbano y el directivo sobre el suelo urbanizable programado, aunque necesita de un Plan Parcial para su concreción.

– En función de la dependencia en el proceso de planificación: el sistema de planeamiento de ordenación urbanística es jerárquico:

1. Planes originarios: se entienden como aquellas figuras de planeamiento que para su formulación no precisan que existan otro plan o norma. Ej: PDTC, PGOU, etc.

2. Planes derivados: son aquellos que si requieren una figura de rango superior para su formulación. Ej: PERI (Plan especial de reforma interior), PP, Estudio de detalle, etc.

22 de Enero de 1998

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA:

El PGOU es la figura de ordenación urbana fundamental y cuyo conocimiento conviene tenerlo presente a la hora de desarrollar un Plan Parcial. El PGOU es la pieza clave de todo el sistema de planificación, porque a él compete el poder clasificar el suelo (es la única figura que puede hacerlo):

– Suelo urbano.

– Suelo urbanizable (programado o no programado).

– Suelo no urbanizado.

Por tanto esta es una característica fundamental y por otra parte el PGOU constituye la base necesaria para que se pueda realizar el llamado planeamiento ejecutivo o de desarrollo, en definitiva, para que se pueda realizar la actividad urbanizadora. El planeamiento ejecutivo está por debajo del PGOU (Planes sectoriales, etc.).

Es un Plan Originario en tanto en cuanto para su formulación no necesita la figura de un plan de ordenación de rango superior. En la Ley del Suelo del 75 se establece de forma clara que para que se pueda ejecutar los planes por debajo de este se tiene que aprobar el PGOU.

Es un Plan de ordenación integral, en el sentido de que su ordenación territorial no va dirigida a desarrollar un futuro sistema de alineaciones, sino que igualmente intenta ordenar la distribución de usos de suelo, los sistemas generales (vías públicas, espacios libres, parques, jardines, equipamientos, infraestructuras, etc.). Por otra parte es un plan que abarca la ordenación de todo el ámbito municipal (ya que es integral). Esto es una novedad que introdujo la Ley del Suelo del 75.

Dentro de lo que es la ordenación urbanística que puede prefigurar un PGOU, hay sin embargo una parte del territorio municipal que el PGOU, conscientemente, puede dejar de ordenar y este suelo sin ordenar es normalmente el que se clasifica como suelo urbanizable no programado: que es aquel tipo de suelo que no obstante durante la vigencia del PGOU podrá llegar a urbanizarse a partir de la figura o del instrumento conocido como el Programa de actuación urbanística. Esta característica del PGOU pretende en definitiva dar al PGOU un carácter flexible abierto, en tanto en cuanto, las circunstancias en el proceso de desarrollo del PGOU pueden variar y por tanto hacer exigible a la administración (ayuntamientos) unos tipos de desarrollo distintos a los que existían en el momento de formulación del PGOU.

Para que el Programa de actuación urbanística ponga en marcha la utilización del suelo urbanizable no programado establece el sistema de ordenación territorial (que es lo que el PGOU hace para el suelo urbanizable programado), es decir, los sistemas generales, usos globales, etc. Este se desarrollará mediante Planes Parciales que se utilizan para determinar los usos pormenorizados de cada uno de los sectores.

Otra de las características importantes del PGOU es que, en el suelo urbano, cuando las determinaciones que el PGOU establece para el suelo urbano, son determinaciones que tienen tanto un carácter general como un carácter particularizado, o dicho de otra manera, en suelo urbano el PGOU actúa tanto como Plan General como Plan Parcial (establece lo que son los usos generales y los usos pormenorizados de zona). Mientras que en el suelo urbanizable programado su función se limita a señalar los sistemas generales y la distribución de los usos globales.

Otro de los aspectos sustantivos del PGOU es la potestad que tiene de clasificar suelos. Esta potestad que tiene de hacer esta distinción tiene sus limitaciones. Así, por ejemplo, la clasificación que el PGOU puede hacer del suelo urbano como mínimo necesita dos condiciones:

- Que el suelo tenga realizadas o ejecutadas las obras de urbanización (alumbrado, saneamiento, etc.)
- Que el suelo se encuentre consolidado por el proceso de edificación (cuando 2/3 del polígono del sector está ya edificado).

En cuanto al suelo urbanizable la ley dice que para clasificarlo se deben tener en cuenta criterios como:

- Situación.
- Características del desarrollo urbano previsible.
- Equilibrio que debe existir entre los nuevos edificios y los servicios.

En definitiva, es tener en cuenta las previsiones de crecimiento demográfico y el déficit de viviendas.

Por último el suelo no urbanizable es un suelo residual que se hace por exclusión. No obstante la ley establece una distinción entre:

- Suelo no urbanizable de carácter simple: no tiene ningún interés.
- Suelo no urbanizable de carácter protegido: aquellos tipos de terrenos rústicos que se entiende que deben ser protegidos. Ej: La vega de Granada.