

## 1.2.- El sistema normatiu

- 1 – El dret urbanístic
- 2 – L'activitat urbanística
- 3 – Principis del sistema normatiu de l'urbanisme
- 4 – El sistema normatiu de l'urbanisme



## 1.- EI DRET URBANÍSTIC

OBJECTIU



Estudiar les disposicions  
legislatives enquadrades  
en el marc del Dret  
Administratiu que regulen  
l'Activitat Urbanística a  
Catalunya

CAMPS DE  
L'URBANISME



Ordenació dels usos del sòl  
Urbanització  
Edificació

CONCEPTES  
INCORPORATS AL  
LLARG DEL TEMPS



Aliniacions  
Expropiacions urbanístiques  
Estàndards urbanístics  
Reparcel·lacions  
Cessions obligatòries  
Programació  
Instruments de planejament

Punt de referència:  
LLEI DEL SÒL DE 1956



Fixa els principis i esquemes bàsics que orienten i cohesionen el Dret Urbanístic fins els nostres dies

EL DRET URBANÍSTIC ...

CERCA L'HARMONITZACIÓ ENTRE INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS...



Limitant l'exercici del dret a la propietat del sòl  
Incidint sobre la base de la prevalença de l'interès general

ESTABLEIX PER A L'ACTIVITAT URBANÍSTICA...



Límits jurídics a la discrecionalitat dels planificadors per a l'ús i destí del territori  
Mecanismes de materialització dels criteris ordenadors a través dels instruments de planejament

## 2.- L'ACTIVITAT URBANÍSTICA

PLANEJAMENT  
URBANÍSTIC



Competències en la formulació dels instruments que assignen l'ús i el destí del sòl i estableixen les condicions d'edificació en el territori

RÈGIM URBANÍSTIC  
DEL SÒL



Competències en la utilització del sòl segons la utilitat pública i la funció social de la propietat.  
Justa distribució de càrregues  
Beneficis socials de les plusvàlues

EXECUCIÓ  
DE L'OBRA URBANITZADORA



Facultats en el comandament, realització i control de les obres, incloent les expropiacions

ÚS DEL SÒL  
I EDIFICACIÓ



Competències sobre l'exercici del dret a la propietat configurat pel planejament: Control administratiu, cessions obligatòries...

PLANEJAMENT URBANÍSTIC	REGIM URBANÍSTIC DEL SOL	EXECUCIÓ DE L'OBRA URBANITZADORA	FOMENT I INTERVENCIÓ EN L'EXERCICI DE LES FACULTATS DOMINICALS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formular els plans territorials i urbanístics</li> <li>- Emplaçar els centres de producció i de residència</li> <li>- Dividir el territori municipal en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable</li> <li>- Establir zones amb criteris d'ordenació uniformes per a cada zona, en funció de la densitat de població, les condicions d'edificació, etc.</li> <li>- Formular el traçat de les vies públiques i dels mitjans de transport</li> <li>- Establir espais lliures en proporció adequada per a les necessitats col·lectives</li> <li>- Assenyalar l'emplaçament i les característiques dels equipaments i altres dotacions comunitàries</li> <li>- Determinar la configuració de les parcel·les edificables</li> <li>- Limitar l'ús del sòl i de les edificacions</li> <li>- Orientar la composició arquitectònica de les edificacions i regular-ne les característiques estètiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procurar-ne la utilització en congruència amb la utilitat pública i la funció social de la propietat</li> <li>- Imposar la justa distribució de càrregues i beneficis del planejament</li> <li>- Regular el mercat del sòl com a garantia del dret constitucional d'habitatge digne</li> <li>- Afectar les plusvàlues generades pel planejament al pagament de les despeses d'urbanització</li> <li>- Assegurar l'ús racional del sòl</li> <li>- Adquirir terrenys i construccions per a tal de constituir patrimonis públics de sòl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Canalitzar, dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització</li> <li>- Expropiar els terrenys i construccions necessaris per efectuar les obres i totes aquelles accions que convinguin a l'economia de la urbanització</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cedir terrenys edificables i drets de superfícies</li> <li>- Intervenir en la parcel·lació</li> <li>- Exigir als propietaris l'edificació en terminis prefixats</li> <li>- Imposar l'alienació en cas d'incompliment dels terminis i forma establerts</li> <li>- Prohibir els usos no ajustats al planejament</li> <li>- Intervenir en la construcció i l'ús de les finques</li> <li>- Promoure la possibilitat que es facilitin als propietaris els mitjans necessaris per complir les obligacions legalment imposades</li> </ul>

### 3.- PRINCIPIS DEL SISTEMA NORMATIU

#### PRINCIPIS CONSTITUCIONALS

**Article 33.** Reconeix el dret a la propietat privada, però estableix que la funció social d'aquest dret en delimitarà el contingut d'acord amb les lleis.

El principi de la funció social de la propietat és un dels eixos fonamentals sobre els quals es desenvolupa la Legislació urbanística.

Òbviament, la submissió del dret de propietat a l'interès general encarnat per les lleis ha de tenir lloc en el marc de les garanties constitucionals.

En el punt 3 diu:

*"ningú podrà ésser privat dels seus béns i drets sinó per causa justificada d'utilitat pública i d'interès social, mitjançant la corresponent indemnització i de conformitat amb allò que les lleis disposin"*

**article 45.** encomana als poders públics de vetllar per la utilització racional de tots els recursos naturals, a fi de protegir i millorar la qualitat de vida i restaurar el medi ambient.

**Article 47.** es refereix al dret a l'habitatge i utilització del sòl, plenament dins l'àmbit de l'urbanisme dient:

*"...Els poders públics...regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.*

*La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística de les entitats públiques".*

**PRINCIPIS INSPIRADORS  
DE LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA****A) L'URBANISME COM A FUNCIÓ PÚBLICA**

Abans de la llei del 1956, l'urbanisme s'entén com un conjunt de facultats inherents al dret de propietat. La intervenció de l'Administració es limita a imposar les limitacions indispensables per part del Ajuntaments, destinades a regular les relacions veïnals i per raons de salubritat pública.

A partir de la llei del 1956, l'urbanisme esdevé una funció pública en l'exercici de la qual preval l'interès general.

En conseqüència, la competència en l'activitat urbanística es reserva als poders públics, sense detriment de la participació de la iniciativa privada en els termes que la pròpia legislació estableix.

A Catalunya, la legislació vigent disposa que l'activitat urbanística es desenvoluparà sota la direcció del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, paral·lelament amb les entitats locals (Consells Comarcals i Ajuntaments).

### B) LA FUNCIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT

El Decret Llei 1/1990 que aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística reflexa aquest principi constitucional, de forma que la competència urbanística comprèn entre altres, el procurar que el sòl s'utilitzi en congruència amb la utilitat pública i la funció social de la propietat.

Aquest principi ja apareix en la legislació preconstitucional, concretament a l'exposició de motius de la Llei del sòl del 1956:

*“El régimen jurídico del suelo encaminada a asegurar su utilización conforme a la función social que tiene la propiedad, resulta el cometido más delicado y difícil que ha de afrontar la ordenación urbanística. Y se impone, sin embargo, efectuarlo precisamente porque si la propiedad privada ha de ser reconocida y amparada por el Poder público, también debe armonizarse el ejercicio de sus facultades con los intereses de la colectividad.”*

En resum, seran les lleis, i en aplicació d'aquestes els plns d'urbanisme, les que delimitaran en cada cas el contingut del dret de propietat del sòl d'acord amb l'interès públic i la funció social de la propietat.

**C) REMISSIÓ AL PLA**

En conseqüència del principi anterior, les expectatives urbanístiques no són consubstancials amb el dret de propietat del sòl sinó que emanen del Plans.

És per això que el planejament juga un paper clau en la legislació urbanística.

Els plans són els instruments que donen contingut al dret de propietat del sòl sobre el territori.

Així, la legislació urbanística remet sistemàticament al planejament la materialització dels mandats i regulacions generals que conté.

**D) DRET A LA PROPIETAT I DRET A EDIFICAR**

La Llei del sòl del 1956 fixava un volum mínim edificable de 1m<sup>3</sup> per cada 5 m<sup>2</sup> de superfície.

Si una determinada ordenació urbanística reduïa aquest volum mínim, es generava automàticament dret a una indemnització mitjançant expropiació o imposició de servitud.

La Llei del sòl del 1975 introdueix el principi de que l'aptitud per a edificar la dóna el Pla.

És a dir, el dret de propietat del sòl no comporta necessàriament el dret a edificar. És el Pla el que atorga aquest dret, condicionant-lo al compliment efectiu de les obligacions i càrregues que s'imposen al propietari.

**E) AFECCIÓ DE LES PLUSVÀLUES AL COST DE LA URBANITZACIÓ**

La legislació estableix mecanismes per garantir que una part de l'augment del valor del sòl generat per les expectatives urbanístiques creades pel planejament urbanístic en determinades parts del territori reverteixi sobre la comunitat.

Això s'aconsegueix a través de l'obligació dels propietaris beneficiats de costejar la urbanització i efectuar de forma gratuïta les cessions de sòl a l'Administració que la legislació estableixi.

**F) DISTRIBUCIÓ EQUITATIVA DELS BENEFICIS I CÀRREGUES DERIVATS DEL PLANEJAMENT**

Els propietaris i altres titulars de drets reals afectats per una actuació urbanística tenen dret a una distribució equitativa dels beneficis i càrregues generats, independentment del destí i l'edificabilitat específics que el planejament atorgui als terrenys que aporten.

Aquest repartiment equitatiu es materialitza mitjançant la redistribució de la propietat i altres mecanismes compensadors.

Si una determinada ordenació comporta restriccions a l'aprofitament urbanístic que no puguin ser objecte d'aquesta distribució equitativa entre els interessats, conferirà dret a una indemnització.

## 4.- EL SISTEMA NORMATIU DE L'URBANISME

Les normes jurídiques que regulen l'activitat urbanística són diverses, des de disposicions amb rang de llei fins als plans d'urbanisme i les ordenances sobre l'ús del sòl i l'edificació.

Totes elles configuren un conjunt **jerarquitzat** que s'articula en els següents nivells:

### A) ESTRUCTURA LEGISLATIVA BÀSICA

Primer nivell constituït per les lleis estatals i autonòmiques en matèria territorial i urbanística, complementades pels seus reglaments.

Cal afegir els preceptes urbanístics continguts en legislacions sectorials.

### B) SISTEMA DE PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

Amb rang jurídic inferior apareix un conjunt articulat i jerarquitzat de plans, que tenen un paper essencial en l'aplicació i materialització dels objectius i preceptes de la legislació anterior. S'estudiaran amb detall a les lliçons sobre els instruments del planejament.

### LEGISLACIÓ D'ÀMBIT ESTATAL

RDL 1/1992 de 26 de juny, refon en un text legislatiu únic l'antiga Llei del sòl del 1975 i la Llei 8/1990 de 25 de juliol sobre reforma del règim urbanístic i de valoracions del sòl.

La Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre Règim del Sòl i Valoracions deroga el RDL 1/1992 de 26 de Juny, llevat d'alguns preceptes que la pròpia Llei declara en vigor i de competència exclusivament estatal.

### LEGISLACIÓ D'ÀMBIT AUTONÒMIC

Llei 4/1981 de 16 de desembre i 2/1984 de 9 de gener, relatives a l'Institut Català del Sòl

Llei 9/1981 de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística i el seu reglament (D 308/1982 de 26 d'agost)

Llei 23/1983 de 21 de novembre, de Política Territorial, i Decret de desplegament 397/1984 de 17 de desembre

Llei 3/1984 de 9 de gener de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya i el seu reglament (D146/1984 de 10 d'abril)

Cal afegir diversos preceptes de la legislació sectorial catalana en matèries com la conservació de la natura, agrícola i forestal, equipaments comercials, supressió de barreres arquitectòniques, etc.

Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, que aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Llei 1/1995 de 16 de març, que aprova el Pla Territorial General de Catalunya, figura creada per la Llei de Política Territorial del 1983.

Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme, modificada el 2004.