

Decret d'aprovació del Reglament pel qual es determina el valor del sòl de cessió obligatòria i gratuïta en sòl urbà consolidat i l'equivalència de compensacions entre sòls desproveïts d'aprofitament

Índex

[Mostra/Amaga]

■ Preàmbul

Preàmbul

L'article 32 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000 (BOPA de 24 de gener de 2001), estableix que l'aprofitament urbanístic del sòl urbà i del sòl urbanitzable és, com a mínim, del 85% de la superfície de cada unitat d'actuació, després d'haver-ne deduït tota la infraestructura destinada a infraestructura viària. La resta de terrenys, en un percentatge entre el 5% i el 15% que d'acord amb l'article 33.2 de la mateixa Llei ha de determinar el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, són de cessió obligatòria i gratuïta per part dels propietaris i a favor del Comú perquè siguin destinats a zones verdes, equipaments col·lectius i serveis públics.

El deure de cessió de terrenys per a les finalitats esmentades s'estén a tots els propietaris de sòl urbà i de sòl urbanitzable, amb l'única excepció dels titulars d'edificacions ja existents en zones urbanes consolidades i barris antics, els quals, en cas de substitució de l'edificació tenen dret al cent per cent (100%) de l'aprofitament del sòl, segons disposen l'article 33.4 de la Llei i l'article 8.1.5 del Reglament urbanístic. Queda ben entès que l'exclusió del deure de cessió no s'aplica als titulars de terrenys urbans parcialment edificats quan l'edificació existent no exhaurix l'edificabilitat permesa pel planejament, supòsit en què, com precisa l'article 12, 1.2.b del Reglament urbanístic, el deure de cessió és proporcional a l'edificabilitat pendent d'executar.

Sí bé el deure de cessió de terrenys i el percentatge de la cessió el determina el Pla d'ordenació en relació amb cada una de les unitats d'actuació de sòl urbà i de sòl urbanitzable i s'ha de fer efectiu en cada una d'aquestes unitats, la Llei ha introduït elements de flexibilitat en preveure l'article 33 que, en atenció a les necessitats d'equipaments col·lectius i serveis previstos en la planificació parroquial, els comuns poden acceptar la cessió de béns immobles situats en una unitat d'actuació distinta, sempre que tinguin un valor urbanístic equivalent al de la cessió obligatòria.

Aquest mecanisme permet que en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat amb un grau de consolidació de l'edificació molt elevat que no disposin de terrenys lliures de característiques adequades per ser destinats a espais lliures, equipaments comunitaris o serveis públics, el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial pugui disposar que el deure de cessió dels propietaris de solars urbans buits o parcialment edificats existents en l'esmentada unitat d'actuació es faci efectiu en una altra unitat d'actuació on la cessió sigui físicament possible, amb la finalitat de contribuir a la formació de peces que, per la seva forma i dimensions, puguin satisfer les necessitats previstes d'espais lliures, equipaments col·lectius i serveis públics.

Perquè aquest mecanisme sigui operatiu cal, d'una banda, que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial estableixi unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable en què hi hagi terrenys destinats a espais lliures, equipaments col·lectius i serveis públics en una superfície superior al percentatge, entre el 5% i al 15%, que segons el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial hagin de cedir els titulars de les finques que hi són incloses. D'altra banda, també cal que el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial inclogui en un mateix àmbit de reparcel·lació econòmica els solars urbans buits o parcialment edificats existents en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat que han de fer efectiu el seu deure de cessió en una altra unitat d'actuació, i els terrenys d'aquesta altra unitat d'actuació que excedeixin el deure de cessió dels seus titulars, la cessió dels quals s'ha de compensar mitjançant les aportacions dineràries que han de satisfer al Comú els propietaris dels solars buits o parcialment edificats a mesura que sol·licitin llicència d'edificació.

Atès que la disposició final cinquena de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme faculta el Govern a redactar els reglaments necessaris per aplicar la Llei, a proposta del ministre d'Ordenament Territorial, amb l'informe previ de la Comissió Tècnica d'Urbanisme, el Govern, en la sessió del dia 17 de novembre del 2004 aprova el present Decret amb el contingut següent:

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.

Registre gratuït

Subscripció

Ja Estic Registrat