

Módulo I.- La gestión del Urbanismo.

# Tema II

La urbanización como función pública.

## GESTIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA.



Proyecto OpenCourseWare-UNIA  
(ocw.unia.es)



**Autor**

José Antonio Rosa Ruiz



## ÍNDICE

- 1.- La ejecución del planeamiento.
- 2.- La financiación del urbanismo.
- 3.- Interés público, interés privado.
- 4.- La administración como garante del proceso de urbanización.

**Ideas clave.-** Ejecución, Planeamiento, Urbanización, Proceso Urbanizador; Iniciativa privada.

## INTRODUCCIÓN

Materializar la ordenación urbanística implica la ejecución de obras de edificación y de urbanización que en muchos casos tendrá un componente lucrativo aunque no será a sí en otras ocasiones.

La tradicional obra pública necesaria para hacer ciudad va a correr, en la mayoría de las ocasiones, por cuenta de los agentes privados intervinientes. Se ha dicho que por cuenta de las plusvalías del suelo, que el promotor paga urbanización a cambio del beneficio que obtiene con el derecho a edificar, pero realmente se trata de un simple gasto necesario para edificar. Sin la mínima dotación de servicios no se puede construir las edificaciones permitidas porque no estarían dotadas de servicios. Si en un erial de secano se pretende sembrar lechuga, será necesario un gasto previo para poner la finca en regadío. Se trata de un gasto de inversión para reconvertir la finca.



## OBJETIVOS

La financiación del urbanismo y la compatibilización de intereses, son la gran asignatura pendiente de nuestro sistema jurídico.

El propietario del terreno quiere el mayor beneficio al menor coste. El comprador de viviendas quiera calidad en la vivienda, en la urbanización y un entorno de alta calidad de vida, jardines, espacios libres, poca altura en las edificaciones, centros comerciales, etc., teniendo un cuenta que cuantos gastos tenga el promotor y el dueño de los terrenos en ponerlos en el mercado van a ser pagados por el destinatario final, a mas del correspondiente beneficio y finalmente, la Administración Local y la colectividad en general, pretenden desarrollar ciudad con unos servicios adecuados a la calidad de vida de sus habitantes.

Cuestiones todas estas no excluyentes, aunque necesitadas de una única dirección y control para la consecución de objetivos.

## CONTENIDOS

### 1.- La ejecución del planeamiento.

Ya hemos visto que a través del planeamiento, se establece la ordenación urbanística del suelo. En la mayoría de los casos, manteniendo la ordenación preexistente, en otros, reordenandola y, en otros, previendo nuevos desarrollos urbanos, a través de los ensanches de las ciudades. En este último caso de habla de suelo urbanizable o suelo rural sometido a transformación urbanística.

Ejecutar el planeamiento es simplemente llevarlo a cabo, materializar sus previsiones, lo que será efectivo ejecutando las calles, los equipamientos, edificaciones, etc., que se han previsto. Se habla de una ejecución jurídica y una ejecución material.



En el suelo urbanizado consolidado, donde haya podido quedar vacante un solar por demolición de la construcción existente, se ejecuta el planeamiento simplemente al ejecutar la edificación prevista, lo que se llevará a cabo casi siempre, sin otros requisitos mas que la obtención de licencia de obras, pues se va a tratar de solares con plena dotación de servicios a pie de parcela.



sabías que...

---

**¿No se puede construir sobre una parcela si no esta dotada de todos los servicios necesarios para habitar la construcción?**

---

Pero la cuestión de edificar no siempre es tan simple. Para poder edificar una parcela, el art. 149 de la LOUA establece los **presupuestos de la edificación**, requiriendo, en primer lugar, el establecimiento de la **ordenación pormenorizada** del suelo y el **cumplimiento de los deberes** legales de la propiedad de éste; la previa **ejecución de las obras de urbanización** o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares y si la urbanización no esta acabada, la edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Así, para construir una parcela, se exige que tenga la condición de solar, requiriendo el art. 148.4 de la LOUA, que se trate de parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y las características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Los propietarios de suelo urbanizable habrán concertado sus parcelas en suelo urbano cuando hayan concluido la urbanización.



Cuestión distinta es la posibilidad de conceder licencias d para construir aunque no sean solares, porque se vayan a ejecutar simultáneamente, urbanización y edificación.

Ejecutar el planeamiento va a implicar una serie de actos sucesivos hasta la completa materialización de los usos previstos por la ordenación urbanística, viviendas, parques, colegios, viales, etc.



**sabías que...**

---

El dueño de una parcela tiene que repartir el gasto con otros propietarios colindantes cuando se debe hacer una urbanización de mayor entidad. Equidistribuir, beneficios y cargas.

---

## **2.- La financiación del urbanismo.**

El urbanismo debe ser autosuficiente. Desarrollar las previsiones del planeamiento va a implicar en muchas ocasiones la cesión obligatoria al Ayuntamiento del suelo para calles, jardines, equipamiento social, colegios, etc., y además ejecutar la urbanización.

Dotar de equipamientos y los servicios urbanos, son cargas inherentes a la propiedad del suelo.



**importante**

---

**El consumidor final del producto, el comprador de la vivienda, es quien va a pagar como parte del precio todos los gastos producidos, incluida la urbanización.**

---



## **ej** ejemplo

---

**Mi finca de secano sólo me reporta pérdidas económicas por lo que y quiero transformarla en regadío para sembrar tomates y pimientos que dan mayor beneficio en el mercado. Pare ello debo hacer un gasto, una inversión, al objeto de poner en valor mi finca. Lo mismo ocurre con el suelo edificable. El planeamiento va a permitir invertir para transformar el suelo, lo que va a representar un gasto para el propietario del suelo, que luego lo cargará a los compradores de viviendas.**

---

Hemos hablado de urbanización, pero la obtención de suelo para equipamiento público, va a pesar también sobre la propiedad del suelo.

La gestión urbanística son los pasos necesarios para la materialización jurídica y real de la dotación de servicios. En los próximos temas veremos los distintos instrumentos y técnicas urbanísticas para financiar la obra pública sin que pese sobre unos propietarios mas que sobre otros.

### **3.-Interés público, interés privado.**

Los límites de lo público a veces son difíciles de determinar. En el proceso de urbanización intervienen distintos agentes, estando los privados supervisados por la Administración Pública.

El propietario tiene un interés concreto y legítimo, como es rentabilizar su propiedad, dentro de los límites legalmente establecidos. Pero, como coadyuvante, en los últimos años esta irrumpiendo en todo este proceso el Agente Urbanizador, como una empresa privada que colabora con el propietario y la administración en la ejecución de la urbanización, obteniendo su correspondiente beneficio empresarial.



idea

A través del Agente Urbanizador, se puede ejecutar el planeamiento (Cesiones, urbanización, edificación) sin la participación del propietario que asiste pasivamente al proceso, obteniendo los beneficios o compensaciones correspondientes por su propiedad, el urbanizador obtiene su beneficio industrial y la colectividad recibe las calles, zonas verdes y consigue que se haga Ciudad.

#### **4.- La administración, como garante del proceso de urbanización.**

El art. 3 del TRLS/08 dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo, disponiendo a continuación en el apartado 2º que la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará la dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.