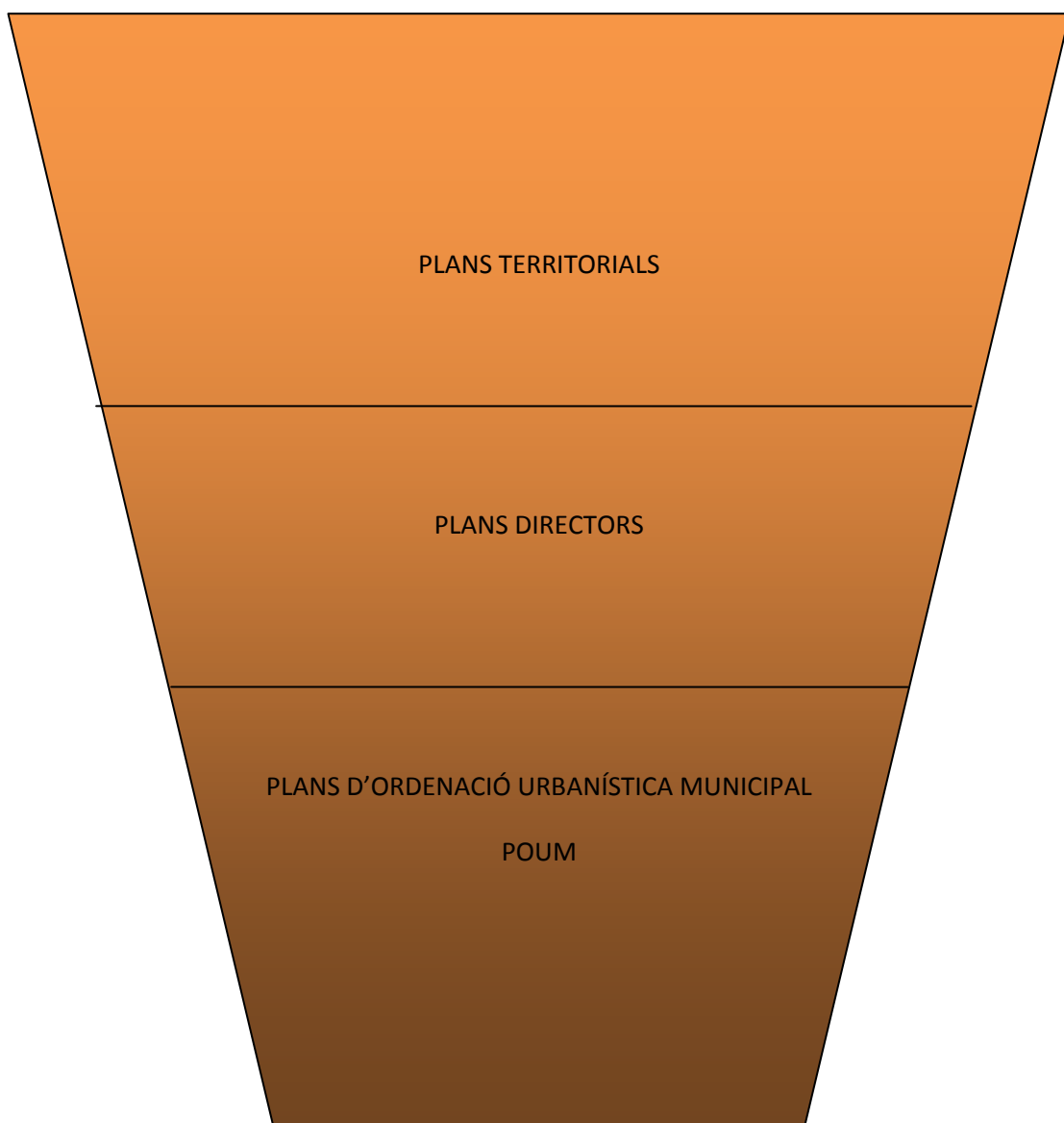


TERMINOLOGIA URBANÍSTICA

Plans

Són instruments o documents d'ordenació del territori, que abasten diferents extensions de territori, segons sigui el pla.

Són instruments jerarquitats, és a dir, el superior obliga als que estan per sota.



Plans territorials

Són els que, des d'un punt de vista jeràrquic, es situen en la posició més elevada.

El seu àmbit o zona d'influència, són les comarques i fins i tot les províncies.

En base a la seva extensió, les seves determinacions tenen un caràcter molt general.

Plans directors

Es situen un esgrao per sota als plans comarcals.

El seu àmbit d'actuació és més acotat, de l'ordre d'una comarca, tot i que per raons urbanístiques pot tenir un abast superior.

El grau de definició de les seves determinacions ja resulta superior als anteriors i pot definir els assentaments residencials, per habitatge, pel que ara s'anomena activitats econòmiques, industrials, temes medi ambientals pel que fa a localització de zones a protegir, espais connectors, que enllacen espais de interès, temes hidrològics, i xarxes de comunicacions.

Plans d'ordenació urbanística municipal (POUM)

Són els antics plans generals.

Ordenen un o varis municipis.

El nivell de detall normatiu és important.

Tenen per objecte:

1. Classificar el sòl, en la primera diferenciació que s'estableix. Aquesta classificació pot donar lloc a tres classes de sòl:
 - 1.1 Sòl no urbanitzable
 - 1.2 Sòl urbanitzable
 - 1.3 Sòl urbà
 - 1.3.1 Sòl urbà consolidat

1.3.2 Sòl urbà no consolidat

2. Defineix el model de ciutat que es vol implantar.

1.1 Sòl No Urbanitzable

Sòl que pels seus valors ambientals o paisatgístics cal protegir de la seva incorporació al procés urbà.

No s'hi pot edificar, excepte temes d'interès públic o temes agropecuaris, en general

1.2 Sòl Urbanitzable

La Llei els preveu com a defecte respecte dels altres dos, tot i que per la seva classificació precisen del recolzament d'una previsió d'evolució demogràfica.

Són sòls en els que l'edificació en ells resulta possible després de:

1. Definir la seva ordenació mitjançant un Pla Parcial.
2. Precisen la redacció del corresponent Projecte de Reparcel·lació.
3. Cal redactar també el corresponent Projecte d'Urbanització.

Aquest sòl queda subjecte a unes cessions que estan fixades per Llei, tant de zones verdes com d'equipaments i fins hi tot d'un 10 % del seu aprofitament per l'Administració. Aquest 10 % l'Administració el rep de forma totalment gratuïta, sense participar en els costos d'urbanització.

1.3.1 Sòl urbà consolidat

És aquell que té tots els serveis, té ben definit el que s'hi pot fer i per tant les llicències d'obres són directes, solament cal presentar el projecte del que s'hi vol fer.

1.3.2 Sòl urbà no consolidat

És el que li falta alguna cosa, serveis, ordenació o cessions..., el que fa que la llicència d'obres no sigui directa. Precisen, de forma prèvia, arreglar el que els hi falta. Els àmbits es delimiten i es tracten mitjançant Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) o Plans de Millora Urbana (PMU).

1.3.2.1 Polígon d'actuació urbanística (PAU)

Àmbit que es delimiten en el Sòl urbà no consolidat, a l'objecte, generalment, de completar serveis o cedir terrenys.

Solen precisar de la redacció dels corresponents projectes d'urbanització, i de reparcel·lació en el cas de que hi hagi cessions de terreny.

1.3.2.2 Pla de Millora urbana (PMU)

Àmbit que també es delimita en el sòl urbà no consolidat, a l'objecte de definir-ne l'ordenació, fer cessions, inclòs el 10 % de l'aprofitament per l'Administració, i urbanitzar.

Aquests PMU suposen:

1. L'ordenació de l'àmbit corresponent.
2. La seva urbanització.
3. La redacció del Projecte de Reparcel·lació que correspongui.

Els estàndards al que s'han de subjectar aquests PMU els defineix el POUM.

Qualificació

Paraula genèrica, substantiva, equivalent a zona o zonificació, que identifica un àrea amb un mateix tipus d'edificació.

Aquest terme precisa per objectivar el seu contingut de la definició de cada un dels tipus d'edificació que delimita: barri vell o nucli antic, zones de ciutat jardí, zones cases en filera, zones d'eixample, etc, etc.

Tipologies d'edificació

Defineix, acompanyada del substantiu, els diferents tipus d'edificació.

En termes generals se'n poden distingir tres:

- la oberta o aïllada, edificació envoltada d'espai privat, jardí.
- tancada o segons alineació de vial, corresponent a les edificacions pròpies dels eixamples de les ciutats, edificacions enganxades unes a les altres, i situades en front a la vorera de cada carrer.
- volumetria específica, que és la que el seu volum es defineix en els plànols d'ordenació.

Normativa

Conjunt de determinacions que contenen els plans i que permeten tan el seu desenvolupament mitjançant els diferents instruments de planejament jeràrquicament inferiors, o la definició de l'edificació possible.

Sistemes d'actuació urbanística

L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

- a. de reparcel·lació
- b. d'expropiació

Pel que fa al sistema de reparcel·lació, tot i que n'inclou d'altres, ens referirem a les dos modalitats més utilitzades:

- de compensació bàsica, per la qual els propietaris privats efectuen la gestió del planejament.
- de cooperació, en el que és l'administració la que efectua la gestió del planejament.

Tramitació

Conjunt d'actes administratius que tenen per objecte l'aprovació definitiva d'un instrument de planejament o l'assoliment d'una llicència urbanística en el cas d'obres d'edificació.

Pla Parcial

Instrument de planejament que defineix l'ordenació d'un sector de sòl urbanitzable.

Projectes de Reparcel·lació

Són instruments de gestió que tenen per objecte fer que les diferents propietats afectades per una actuació urbanística, tinguin els mateixos beneficis i les mateixes càrregues.

Entenem per beneficis l'aprofitament urbanístic, sostre edificable, que se'ls hi dona, i per càrregues les cessions de terrenys que venen obligades segons el planejament, i els costos d'urbanització corresponents.

Projecte d'Urbanització

Instrument, també de gestió urbanística que defineix quins i com s'han d'implantar als serveis urbanístics que cal dotar per les edificacions previstes en el planejament.

Planejament

Conjunt d'actuacions que, en forma de plans, cal efectuar per arribar a l'ordenació d'un territori.

Gestió

Conjunt d'actuacions que a partir de la definició del planejament, cal efectuar per assolir la possibilitat d'edificació d'uns terrenys.