"EL MARCO CONCEPTUAL DE LA ORDENACION URBANISTICA "

Las Autonomías y la Ordenación Territorial y Urbanística

Francisco Arola Coronas. Ph.D. Arquitecto y Urbanista

TEMAS CLAVE DE LA PONENCIA

- La imperiosa necesidad de desarrollar una Ley del Suelo para Ecuador viene avalada en nuestra investigación sobre ciudades ecuatorianas , utilizando Cuenca como ejemplo, por tres referencias
- Las ciudades intermedias. En Ecuador hay 11
- La necesidad del control del crecimiento de la huella urbana por motivos de sostenibilidad
- Una mejor gestión del periurbano además del urbano ,clave para tener éxito en este control.

Una imagen representativa de la ciudad de Cuenca. En primer término la catedral nueva y el centro histórico galardonado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por UNESCO en 1999. Al fondo el ámbito periurbano de Cuenca, un paisaje muy bello de colinas con masas boscosas y campos para pastos y cultivos, pero desafortunadamente salpicado por edificaciones, en su mayoría viviendas dispuestas sin orden alguno, e infringiendo en la mayoría de los casos, las ordenanzas vigentes.

LAS CIUDADES INTERMEDIAS

- 1.- Ciudad intermedia: En términos cuantitativos la Unión Europea define como ciudades intermedias a las que tienen entre 50.000 y 500.000 habitantes. Pero el Banco Mundial lo eleva hasta un millón. En América del Norte entre 200.000 y 500.000, en Pakistán entre 25.000 y 100.000, en Argentina entre 50.000 y un millón. Pero en China o India, lo que en Europa es medio o intermedio, puede ser considerado pequeño, ya que hay muchas ciudades de más de un millón. En el planeta hay casi 10.000 ciudades de más de 50.000 habitantes. Sólo hay 442 ciudades de más de un millón de habitantes en el mundo.

- Según la ONU, en el siglo XXI la población urbana mundial superaría por primera vez en la historia, la población rural. Pero hoy en 2014, ya podemos decir que casi el 70% de la población mundial es urbana. La rápida urbanización se está llevando a cabo, en gran parte, en los países en desarrollo. Hoy la mayoría de la población mundial (63%) vive en ciudades intermedias y pequeñas, mientras que las grandes macro-urbes incluyen una población mucho menor, de hasta un 7%

- Si la mayoría de ciudades son intermedias y allí vive la mayoría de la población urbana, el futuro del desarrollo sostenible se juega en ellas. Pero hay otra razón, las ciudades grandes no sólo tienen más población, sino también más extensión. A mayor superficie ocupada, mayor motorización. En las ciudades intermedias la movilidad se produce en un espacio que suele ser accesible a pie. Estudios de 96 ciudades intermedias con una media de población de 300.000 habitantes , tienen un radio, donde se concentra el 70% de la población, de 3,8 km, que es una distancia que se puede cubrir andando en menos de una hora. En las ciudades de más de un millón el radio pasa a 10 Km. y eso supone dos horas.

PROPUESTA DE CIUDADES INTERMEDIAS DEL ECUADOR
Fuente INEC (CENSO 2001)
Elaboración O. Cordero

Ciudad	Población (habitantes)	Cantón	Población (habitantes)	Tasa de crecimiento anual cantonal	Región
Cuenca	277.374	Cuenca	417.632	2.11	Sierra
Machala	204.578	Machala	217.696	2.94	Costa
Santo Domingo	199.827	Santo Domingo	287.018		Sierra – Costa
Manta	183.105	Manta	192.322		Costa
Portoviejo	171.847	Portoviejo	238.430	1.5	Costa
Ambato	154.095	Ambato	287.282	2.11	Sierra
Riobamba	124.807	Riobamba	193.315	1.51	Sierra
Loja	118.532	Loja	175.077	1.75	Sierra
Milagro	113.440	Milagro	140.103		Sierra
Ibarra	108.535	Ibarra	153.256	2.26	Sierra
Esmeraldas	95.124	Esmeraldas	157.792	-0.86	Costa

CUENCA - ECUADOR

PLAN BASE

DATOS
POBLACIÓN: 332000 Hab

AREA URBANA CONSOLIDADA
3200 Ha

AREA DE EXTENSION URBANA
3200 Ha

AREA DE RESERVA URBANA
2350 Ha

ESPACIOS LIBRES
Y AREAS VERDES

HIDROGRAFIA

CONECTIVIDAD
EJES BASICOS - TRANSPORTE

CRUCE

TRAZADO

NODOS

EQUIPAMIENTOS
SERVICIOS BASICOS

PROPUESTO

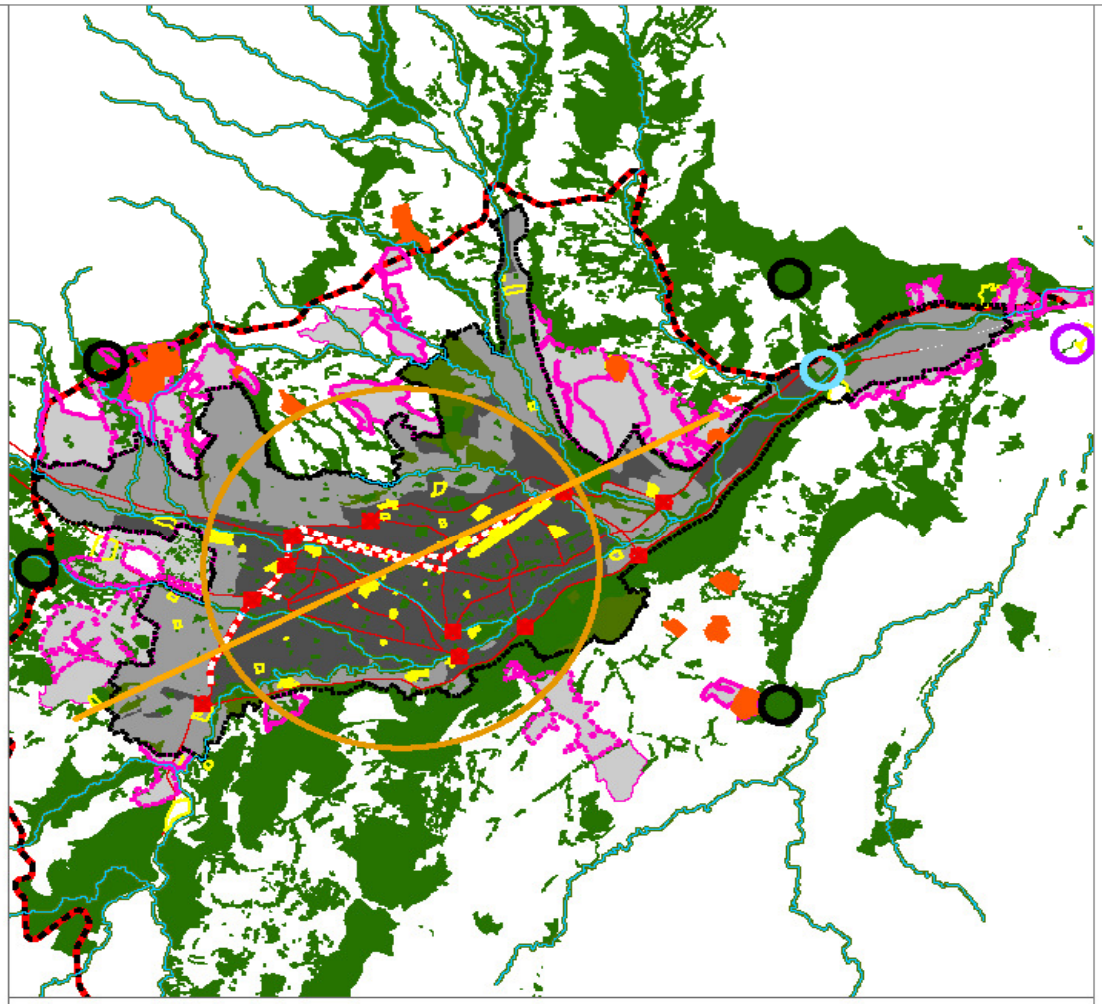
EXISTENTE

COMPACIDAD
CIRCULO URBANO

RADIO: 4 KM
LINEA: 13 KM

ZONA DE REGULACION (ZR)
2800 Ha

ZONA DE TRANSFORMACION (ZT)
7300 Ha



MODELO PLAN BASE: JOSEP M. LLOP

EQUIPO REDACTOR: FRANCISCO AROLA - SANTIAGO MOLINA BARAHONA

PROYECTOS BASICOS
(+ 10 años)

TRANVIA

CIRCUNVALACION
NORTE

MEGA PARQUES EN
PERIFERIA

CENTRO DE
CONVENCIONES

CENTRO DE
FAENAMIENTO

EMPLAZAMIENTO
PRELIMINAR
VIVIENDAS DE
INTERES SOCIAL

EL CONTROL DEL CRECIMIENTO DE LA HUELLA URBANA

- La afrenta real del crecimiento continuado de la población mundial no es tanto su cantidad, sino como se distribuye en el territorio, es decir la huella urbana . Hoy en día sabemos que en un horizonte de recursos escasos, la densificación de nuestras ciudades y la contención del crecimiento de la huella urbana, son garantía para ayudar en la sostenibilidad del planeta. Es decir mientras la población puede crecer el 2 o 3%, la huella urbana crece un 6, 7 o incluso un 10% anual.

LA GESTION DEL PERIURBANO

- El crecimiento demográfico será inexorable en Ecuador con posibilidades de doblar la población urbana de aquí al 2050. Pero este no es el verdadero problema, sino el crecimiento de la huella urbana.
- Hemos aprendido que el control del crecimiento de la huella urbana, pasa inexorablemente por una densificación del tejido urbano de nuestras ciudades, pero también y quizás más importante, del tejido periurbano .

- Para ello las políticas urbanísticas basadas en Planes de Ordenación Urbana apoyados en una solida y eficaz legislación urbanística, hoy todavía inexistente en Ecuador, son vitales.
- Es necesario total seguridad jurídica en estos procesos para tener mas fuerza en su implementación.
- Sirva como ejemplo el caso de las Leyes del Suelo de España que aunque no perfectas, han ayudado en los últimos 50 años a mejorar el crecimiento y planeamiento de nuestras ciudades.

- La complejidad propia del fenómeno urbano ha evidenciado la necesidad de ampliar el estudio a su entorno inmediato, lo que se denomina territorio Periurbano, y a las relaciones que a través de este borde se generan tanto entre lo urbano y lo rural. Es una zona de transición entre el campo y la ciudad La ciudad debe estudiarse como un elemento más dentro del territorio, no como un elemento que mira al territorio desde dentro, sino como lo que es, un episodio que pasa dentro del territorio..

- El proceso de la periurbanización en Latinoamérica se basa principalmente en un periurbano habitacional, tanto de clases acomodadas (condominios) colindando con zonas marginales. En el periurbano latinoamericano se encuentran construcciones que no cumplen con las formalidades arquitectónicas mínimas y al mismo tiempo coexisten las actividades informales, con las prácticas agrícolas. Estos procesos llevan, en tiempos relativamente cortos, a la ocupación de toda una zona geográfica con dominancia rural y la destrucción de suelo de alto valor agrícola.

IMÁGENES DE PERIURBANO

Hipótesis y Objetivos para una correcta Planificación Urbana.

- El éxito del control del crecimiento de la huella urbana está en una adecuada gestión del espacio periurbano además del urbano. Esto es posible aun en ciudades medias o intermedias por su escala y muy difícil en megaciudades. Para gestionar bien el periurbano, hay que hacer un buen diagnostico y para ello es necesario contar con herramientas suficientes. En nuestro estudio, Cuenca y otras ciudades disponen de bastante planificación pero con detalle en el periurbano insuficientes.

- Un primer diagnostico debe proponer unos modelos de gestión que reduzcan la extensión del periurbano, incrementando su densidad, resolviendo dos problemáticas: frenar la dispersión urbana y dar mayor entidad urbana a estos territorios alrededor de sus parroquias mediante una densificación, que en general mejoren su calidad paisajística y ofrezcan nuevas áreas para ubicar no solo residencias, sino equipamientos, áreas verdes y un sistema jerarquizado de vías que incremente la calidad de vida, la sustentabilidad dentro de la filosofía marcada en el concepto del Buen Vivir en la Constitución del 2008.

- Estos modelos de gestión se basan en una Planificación Urbanística solvente desarrollada a diferentes escalas desde el Plan General al Plan Parcial y/o Especial. Debe estar dotada con instrumentos jurídicos potentes que permitan una gestión eficaz, mediante reparcelaciones de los predios, transferencias de aprovechamientos y en su caso un régimen sancionador implacable.

En general en las ciudades del Ecuador hemos observado.

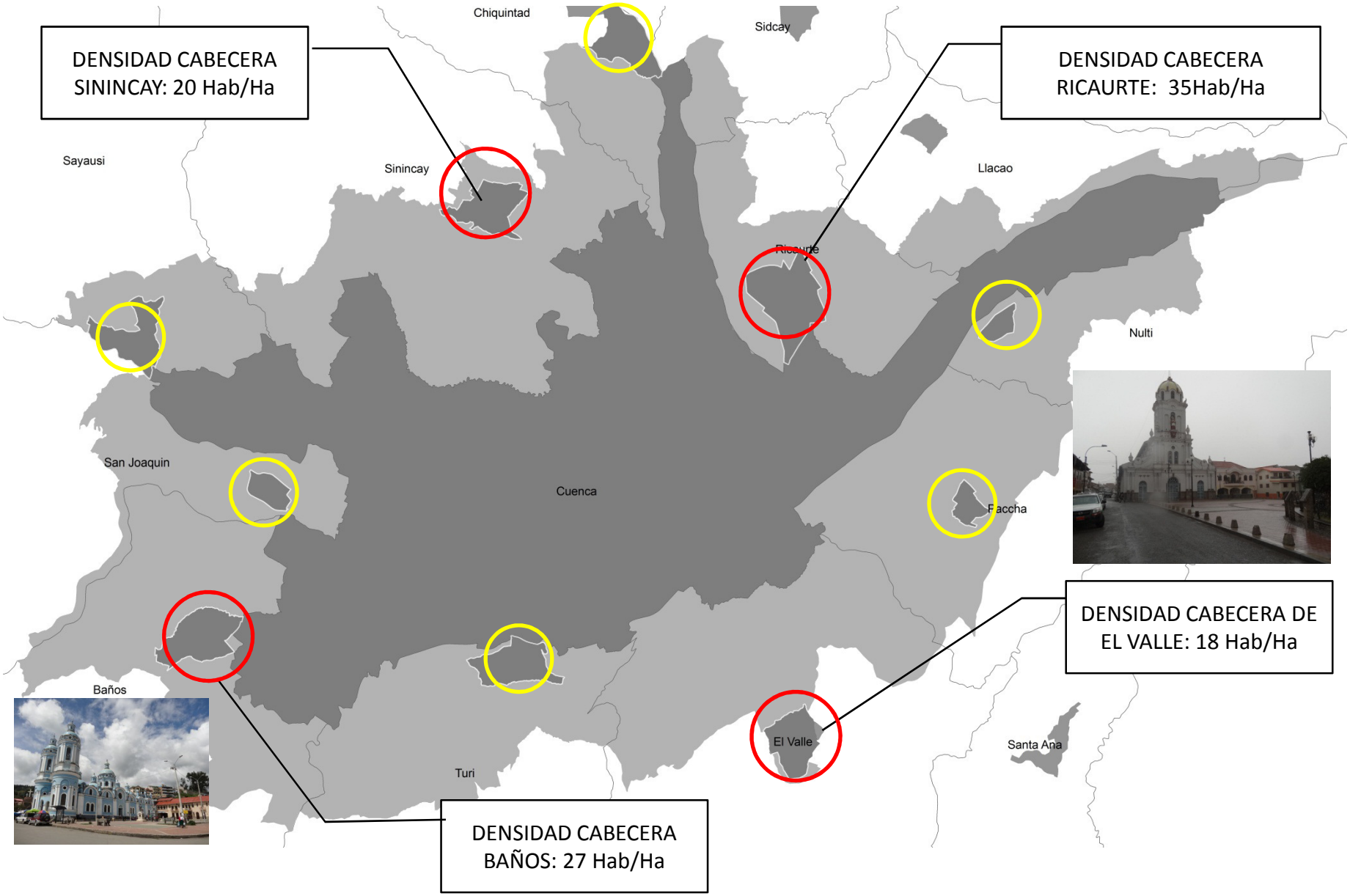
- Insuficiente información cartográfica de este entorno periurbano.
- Insuficientes datos sobre las predios (información catastral) en el ámbito periurbano .
- Insuficiente detalle del periurbano en los documentos vigentes a nivel urbanístico. En el caso de Cuenca, las Ordenanzas del 2003 y el PDOT.
- En Cuenca, las Ordenanzas del 2003, permiten la urbanización de lo rural (5 supuestos), la realidad es que los estándares son muy inferiores al mínimo legal. Así los predios edificados son inferiores a los mínimos en las distintas categorías, las pendientes superiores a los mínimos del 30%, ocupaciones en zonas de alto riesgo y vulnerabilidad (deslaves de suelo, inundaciones, sismos) y edificaciones en zonas de protección .

- No se cumplen las Ordenanzas. La licencia no sanciona un régimen jurídico del suelo sino simplemente un criterio de tamaño de parcela y frente de vial, que no es lo que debiera perseguir una planificación constructiva. La permisividad , permite transgredir ampliamente estos mínimos. El análisis estadístico demuestra que el 50% de los lotes en el periurbano, tiene superficie inferior a la mínima legal (<500 m2) y de estos, el 50% tienen superficies inferiores a los 200 m2.
- Falta de absoluto rigor en la aplicación de las ordenanzas vigentes en todo el periurbano. Porcentaje muy elevado de infracción en la superficie mínima de los predios. Trituración máxima de las superficies de los lotes. Incumplimiento sistemático de las alturas máximas permitidas y los retiros.

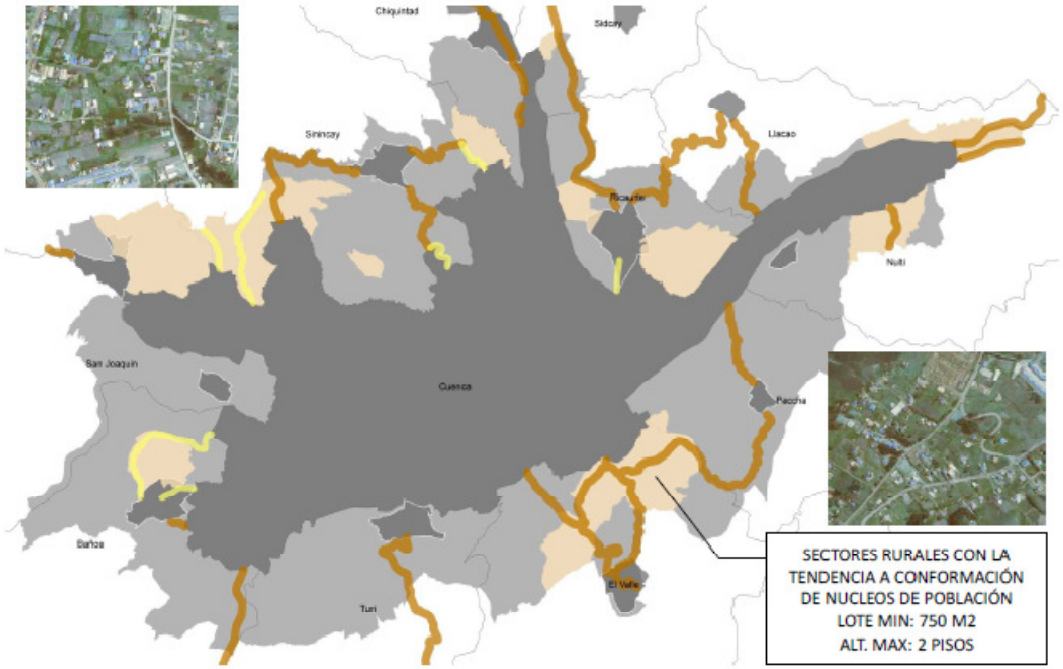
Así pues los planes carecen del detalle suficiente y esto hace que su gestión e implementación sea caótica. Esto adquiere mayor relevancia en el periurbano.

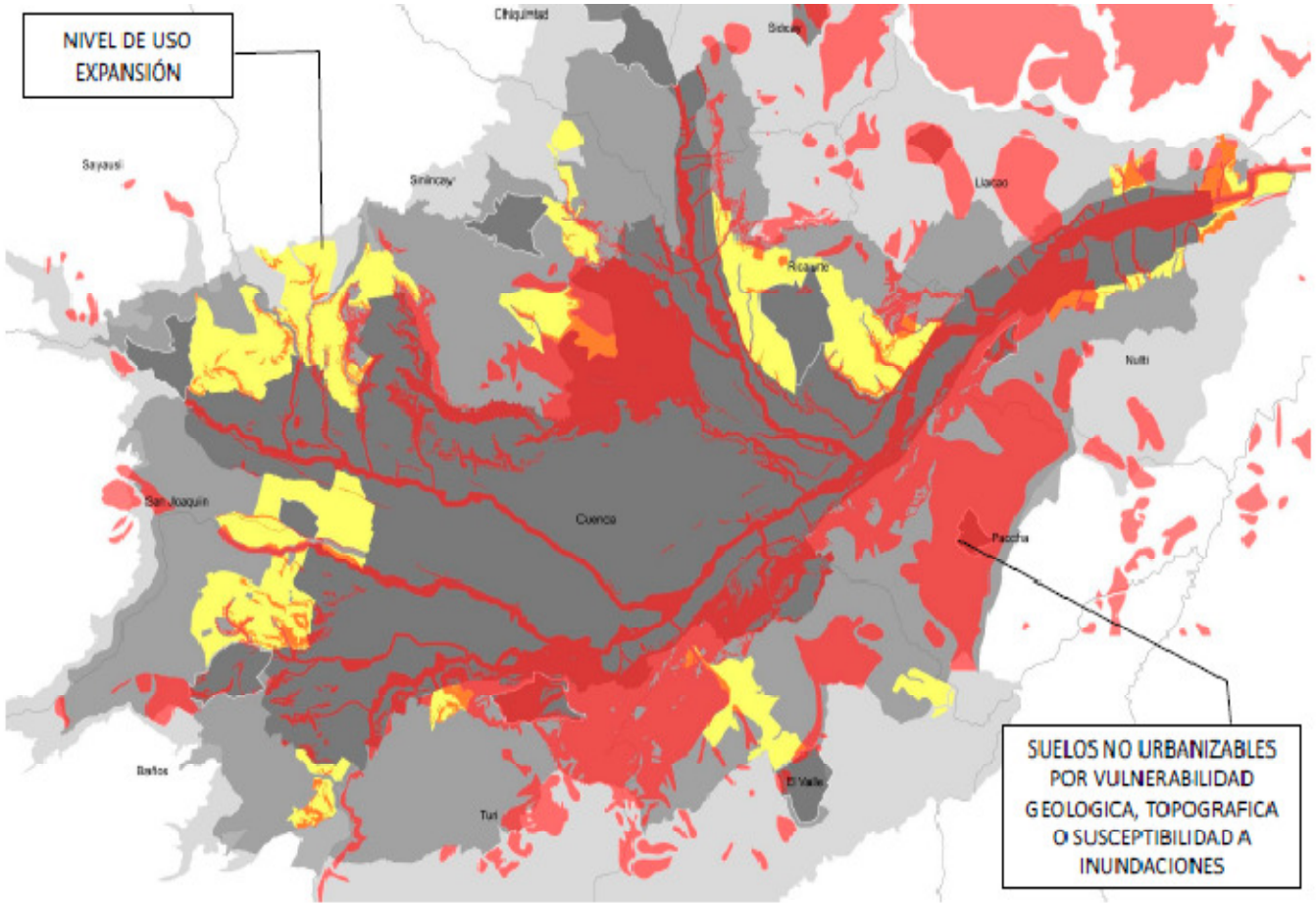
- **Hay que dotar a las ciudades ecuatorianas, con ordenanzas sencillas y precisas, con legislación de ámbito nacional que permita una aplicación rigurosa de los planes. Sería bueno desarrollar una metodología de planes de segunda escala para la gestión del periurbano en ciudades intermedias, que se apoye en datos cartográficos y catastrales más solventes. Pero primero es necesario aprobar una Ley del Suelo.**
- **Ecuador necesita una Ley del Suelo a nivel nacional (LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y GESTON DEL SUELO)que nos de unos criterios mínimos, cuya aplicación sea general e indiscutible en todo el país.**

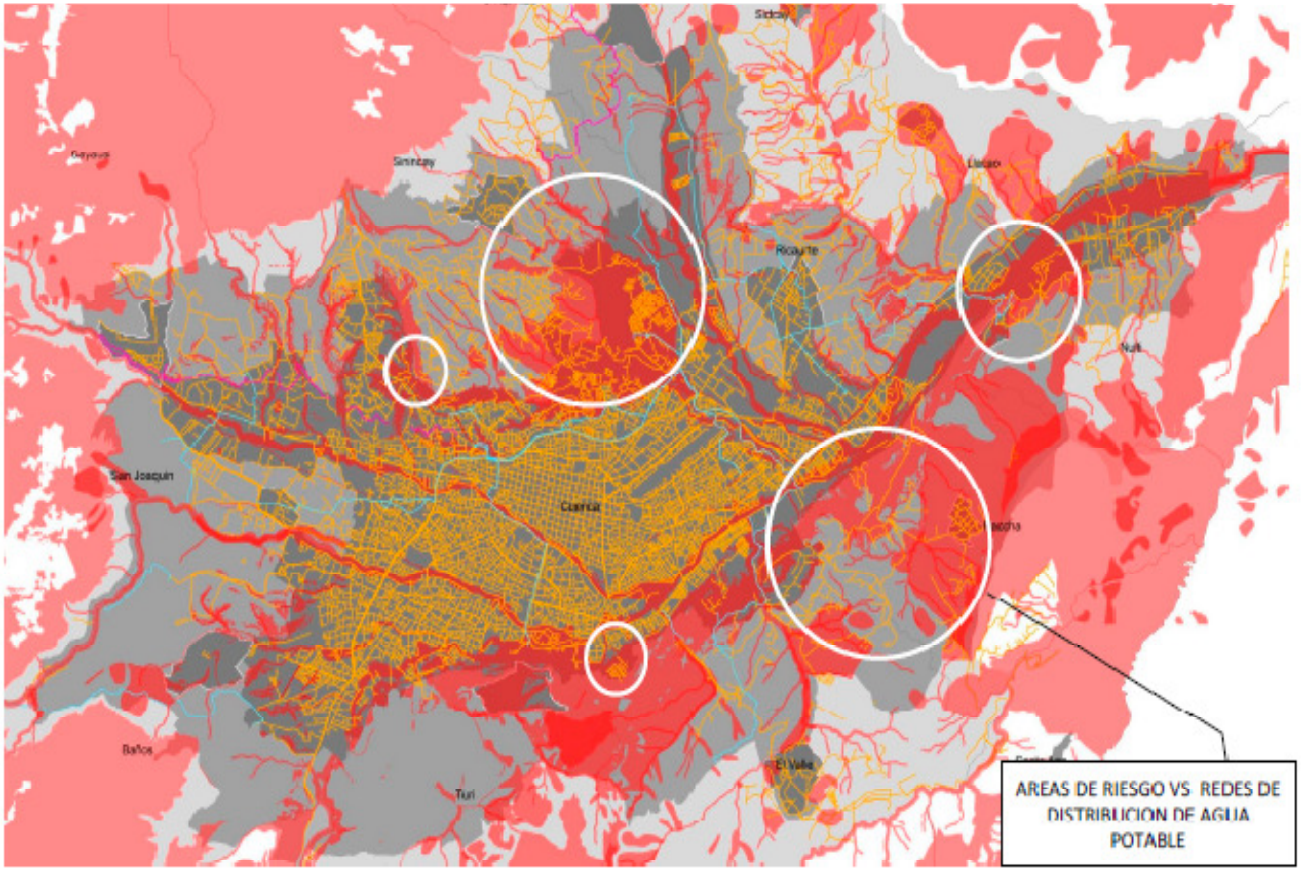
AREA DE INFLUENCIA: 18678 Ha
DENSIDAD BRUTA: 15 Hab/Ha

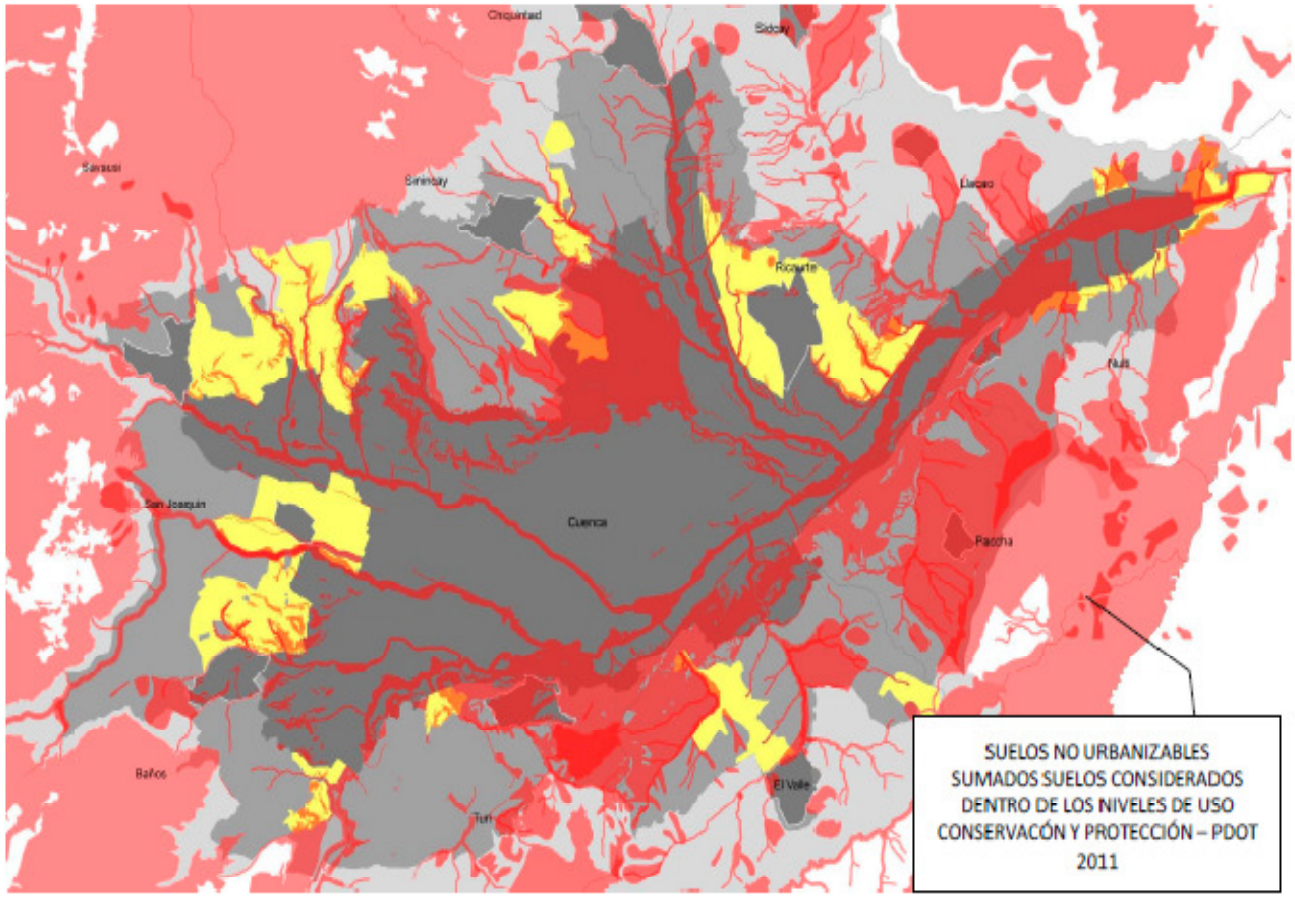

DENSIDAD CABECERA SININCAY: 20 Hab/Ha
DENSIDAD CABECERA RICAURTE: 35Hab/Ha
DENSIDAD CABECERA DE EL VALLE: 18 Hab/Ha
DENSIDAD CABECERA BAÑOS: 27 Hab/Ha
Chiquintad
Sidcay
Sayausi
Sinincay
Llacao
Ricaurte
Nulti
San Joaquin
Cuenca
Paccha
Baños
El Valle
Santa Ana
Turi

LAS ORDENANZAS NO DEBEN FOMENTAR LA DISPERSION URBANA ORIGEN DE TODOS LOS PROBLEMAS, NI FOMENTAR LA CONFUSION Y EL INCUMPLIMIENTO DE SUS LINEAMIENTOS

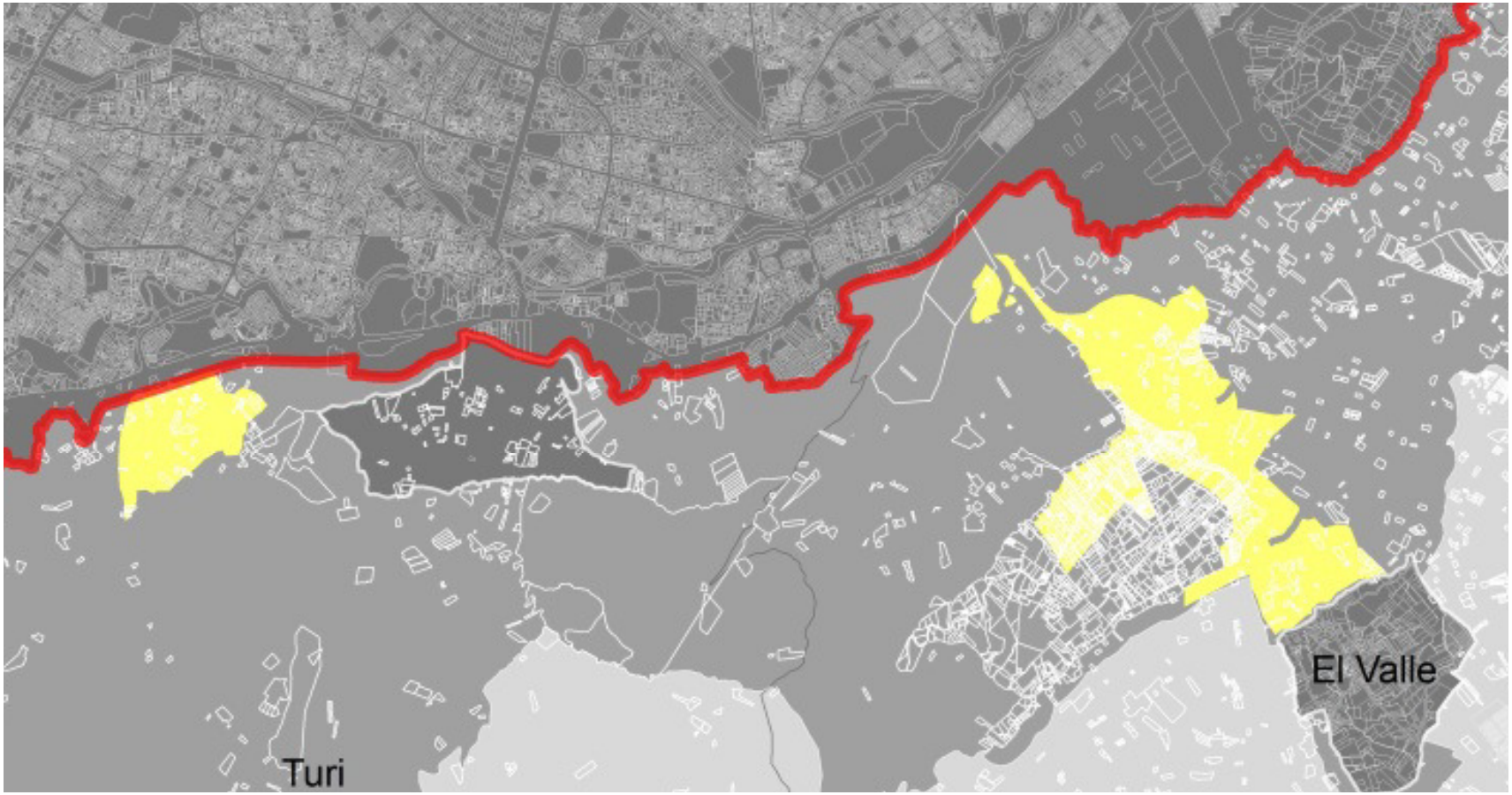


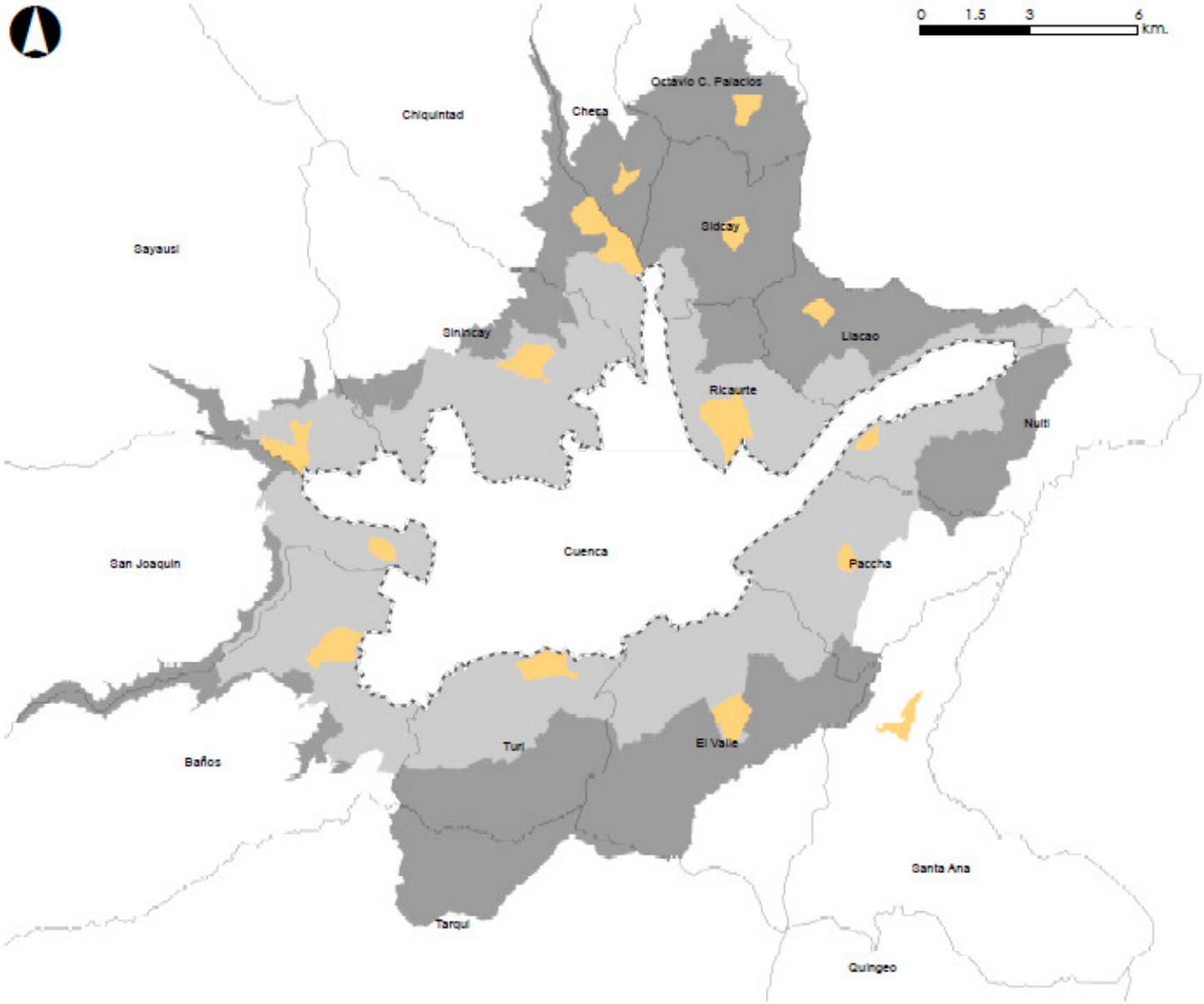

NIVEL DE USO
EXPANSIÓN
Chiquintad
Sidcay
Sayausí
Sinincay
Llacao
Ricaurte
Nulti
San Joaquín
Cuenca
Paccha
Baños
El Valle
Turi
SUELOS NO URBANIZABLES
POR VULNERABILIDAD
GEOLOGICA, TOPOGRAFICA
O SUSCEPTIBILIDAD A
INUNDACIONES


Sidcay
Sinincay
Ricaurte
Cuenca
San Joaquin
Baños
Turi
El Valle
AREAS DE RIESGO VS REDES DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE


Chiquintad
Sidcay
Sayausí
Sinincay
Llacao
Ricaurte
Nulti
San Joaquín
Cuenca
Paccha
Baños
El Valle
Turi
SUELOS NO URBANIZABLES SUMADOS SUELOS CONSIDERADOS DENTRO DE LOS NIVELES DE USO CONSERVACÓN Y PROTECCIÓN – PDOT 2011

VIAS DE PENETRACIÓN


El Valle
Turi



AREA DE INFLUENCIA PDOT 2011

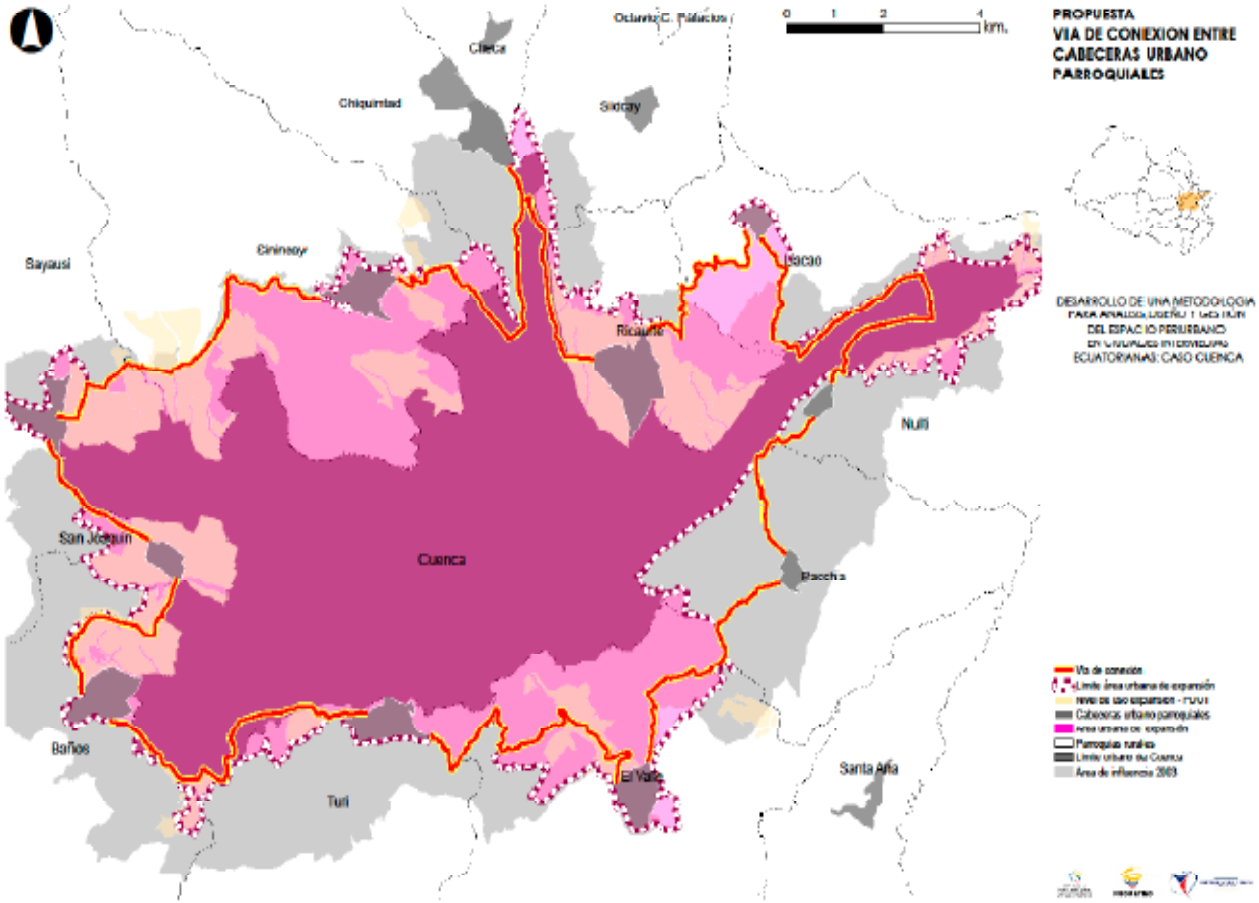
LAMINA 6

DESARROLLO DE UNA METODOLOGIA PARA ANALISIS,DISEÑO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PERIURBANO EN CIUDADES INTERMEDIAS ECUATORIANAS: CASO CUENCA

ITEM	SUPERFICIE (ha)
Area Urbana	7301
Parroquiasrural 2003	11377
Parroquiasrural PDOT 2011	11377
TOTAL	30198

- Limite urbano de Cuenca
- Area de Influencia 2003
- Area de Influencia PDOT 2011
- Parroquias rurales
- Cabeceras urbano parroquiales

PROMETEO


PROPUESTA
VIA DE CONEXION ENTRE
CABECERAS URBANO
PARROQUIALES
0 1 2 4 km.
DESARROLLO DE UNA METODOLOGIA
DEL ESPACIO PERIURBANO
ECUATORIANAS: CASO CUENCA
Octavio C. Palacios
Cañar
Chiquintad
Sidcay
Cojitambo
Ricaurte
Nulti
Cuenca
Paccha
El Valle
Santa Ana
Turi
Baños
San Joaquin
Cumbe
Bayausi
Vía de conexión
Límite área urbana de expansión
Cabeceras urbano parroquiales
Parroquias rurales
Límite urbano de Cuenca
Área de influencia 2003

El ESTADO DEL ARTE DE LA LEGISLACION URBANISTICA EN ECUADOR

- **Un escenario anterior a la Constitución del 2008** : A destacar la Ley de Régimen Municipal que sufre 23 modificaciones desde 1971 hasta desembocar en La Ley Orgánica de Régimen Municipal de 2005, actualmente derogada por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). **En las sucesivas versiones de la Ley de Régimen Local, se contienen suficientes elementos, para implementar una gestión eficiente del suelo. Sin embargo la reciente historia ha demostrado que no se han aplicado** y esto en parte explica la situación de desorden urbanístico en el que se encuentran amplios territorios cantonales (urbanos y parroquiales) en el Ecuador.

- En el art. 146,de la Ley Orgánica de Régimen Local se concretan perfectamente bien las funciones de la Administración Municipal en temas de Planeamiento y Urbanismo. En nuestra investigación en Cuenca hemos detectado como realmente estos preceptos se han infringido de manera sistemática. Por tanto ya existían normativas, pero estas no se han aplicado, ni con la extensión ni contundencia necesarias. Así por ejemplo, si realmente el **Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización(IERAC)** hubiese pedido sistemáticamente información al Municipio previa a la aprobación de lotizaciones y parcelaciones, muchas de ellas no se hubiesen producido y se hubiese evitado el lamentable espectáculo de la atomización de lotes en zonas rurales y periurbanas con superficies muy inferiores a los mínimos fijados por las ordenanzas.
- La realidad es que todo y el potencial de la Ley Orgánica de Régimen Local (LORL) para desarrollar Planes de Ordenación Territorial o Planes Reguladores de Desarrollo Físico cantonal ya desde la década de los setenta, no fue bien aprovechado (Pauta 2013). Esto es en parte responsable del gran caos urbanístico que asola las áreas periurbanas de las ciudades ecuatorianas. Son significativos los artículos 196, 227, 228, 320 y 321 de la LORL.

- **Un escenario posterior a la Constitución del 2008**. y que con el Plan Nacional del Buen Vivir como forma de vida , permite la felicidad y la permanencia de la diversidad cultural y ambiental. Promueve la armonía, la igualdad, equidad y solidaridad. **Es en definitiva el promover el vivir bien frente al vivir mejor, sin buscar la opulencia ni el crecimiento económico infinito**. Su Titulo V: Organización Territorial del Estado y su Capitulo Segundo : "Organización del Territorio", nos ofrece lineamientos donde se pudieran incorporar mecanismos de mejora en la gestión del suelo en Ecuador. **Sin embargo vemos que el conjunto de nuevas normas y leyes que se derivan de la nueva Constitución, tampoco resuelven, una gestión y ágil y eficaz del suelo urbano y rural, sino se desarrolla una única Ley del Suelo a nivel nacional que contenga, al igual que la Ley del Suelo española, unos reglamentos que de manera unitaria y inequívoca para todo el Ecuador, planifiquen, gestionen y sancionen las actividades sobre el territorio nacional**.

- Los nuevos textos legales que desarrollan los aspectos de la Ordenación Territorial en Ecuador derivados de la Constitución del 2008 (COOTAD, etc.) no van a resolver este tipo de problemas. Son demasiado generales y no aportan nada sustancialmente nuevo a los textos de las Leyes de Régimen local que ahora refunden. **Como novedad una voluntad de mayor participación y autonomía, mayor descentralización y mayor respeto a la filosofía del Buen Vivir.** Esto me parece bien y de hecho en España, el espíritu autonómico también promulgo en parte este credo. Pero insisto, no se incluyen los mecanismos suficientes para que la aplicación de preceptos generales en ordenación territorial y urbanística, sean efectivos. Hace falta un documento de Ley Orgánica del Suelo que apoyado con una reglamentación adecuada, haga creíble una mejora en la gestión del territorio ecuatoriano.

- **La nueva Constitución se basa en potenciar al máximo la autonomía de los diferentes niveles de administración territorial. Pero este espíritu que además de potenciar el Buen Vivir, otorga muchas responsabilidades a los distintos niveles de gobierno, no debe entenderse como incompatible con el desarrollo de una verdadera Ley del Suelo.** La Constitución apuesta ahora mas por la ordenación territorial. Con la nueva Constitución, la planificación deberá propiciar la equidad social y territorial, promoverá la concertación y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. Por tanto sintetizando el nuevo texto constitucional, la ordenación del territorio constituye una competencia constitucional exclusiva, pero veremos, con matices, de los gobiernos autónomos descentralizados. Así mientas los GAD tienen totales competencias legislativas y ejecutivas para ordenar el territorio, el estado tiene competencias sectoriales que incidirán en esta autonomía. **Y a mi entender esto es lógico y comprensible.**

- Uno de los textos legales que desarrollan la constitución en el ámbito territorial, el COOTAD, establece un sistema de ordenación territorial de abajo hacia arriba, del nivel local al regional, contrario al clásico esquema vertical o jerárquico de planificación. El reto de la Ordenación Territorial en Ecuador es ordenar justamente el ejercicio de esta competencia exclusiva por parte de los 5 niveles de gobierno (nacional, regional, provincial, cantonal y parroquial. Esto ha sido en España, el día a día en los últimos 40 años, en la aplicación del ordenamiento jurídico territorial que se complico enormemente con el Estado de las Autonomías. El COOTAD mantiene muchos de los requisitos establecidos en la LORL. Sin duda su objetivo es luchar contra la centralización. Desarrolla a estos efectos los preceptos constitucionales sobre la organización territorial, su gestión así como sus competencias.

- Competencias de los GAD Municipales.
- Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- **Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. Formar y administrar catastros inmobiliarios. Competencia de registro de la propiedad.** Son relevantes los artículos 466.- Atribuciones en el ordenamiento territorial. 469.- Enajenación de predios afectados. 470.- Fraccionamiento y reestructuración urbana. 471.- Fraccionamiento agrícola. 472.- Superficie mínima de los predios. 495.- Avalúo de los predios. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros**.** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. 526.- **Responsabilidad de los notarios y registradores.-**

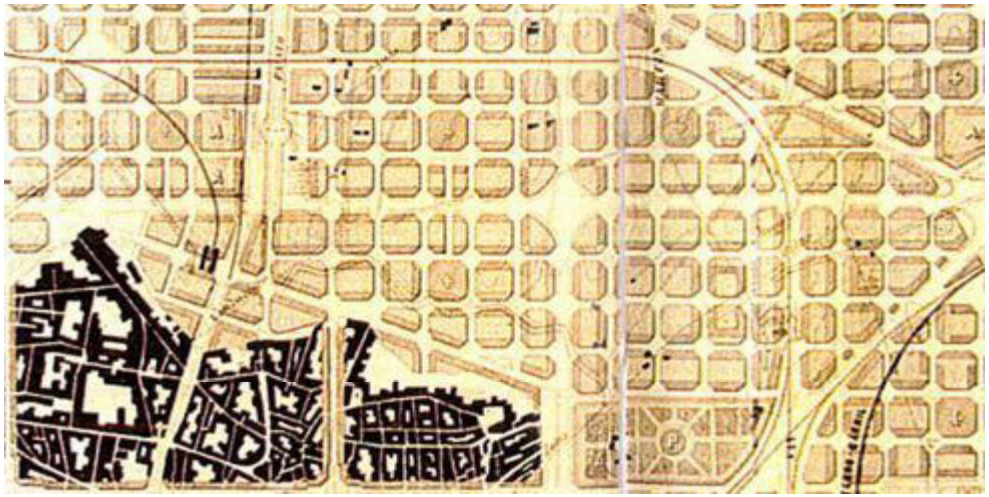
- **Sin embargo la Constitución no simplifica la estructura territorial que heredo, sino que más bien acentúa su complejidad** y en consecuencia también en los niveles de gobierno :-estado central, consejo regional, consejo provincial, consejo metropolitano, concejo municipal y junta parroquial rural y la propia distribución de competencias. Ni en la Constitución, ni en el COOTAD, ni en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, se encuentra norma alguna que se refiera a las especificidades del desarrollo regional en el Ecuador y tampoco a la de los otros niveles .(Pauta 2003)

Las autonomías y su incidencia en la Planificación Territorial y Urbanística en España.

- Todo y que en teoría, según la constitución de 1979,las autonomías tienen transferidas competencias en materia de urbanismo,(la constitución española en su Artículo 148.3 Competencias de las comunidades autónomas, Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda" *Constitución española de 1978)* en la práctica esto no es siempre así. Existen una serie de leyes a nivel nacional (Leyes Sectoriales), que siempre dominan a los textos legales desarrollados por las autonomías. Estos deben adaptarse a los textos legales de ámbito nacional, sino siempre se plantean litigios con el Tribunal Constitucional. Todo y la complejidad del seguimiento de estos textos, que muchas veces se solapan y se contradicen, todo este conjunto de normas ha mejorado la seguridad jurídica de la planificación urbana en España, así como la territorial recientemente desarrollada.

- *Con* Il*defonso Cerda* al **urbanismo** en 1867 y por primera vez, se le dota de contenido a la **disciplina urbanística**. Por aquel entonces, las escasas **actividades urbanísticas** derivaban de leyes de ensanche, de reformas interiores o de saneamiento de los espacios urbanos. No fue hasta la década de los 50 del s.XX, con la **Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana de 1956, cuando se redacta por primera vez un solo texto legal que sistematiza la regulación del proceso de expansión urbana.** Una ley inaudita en la dictadura franquista, por la concepción social del planeamiento y de la propiedad y su adecuación al patrón europeo. A partir de este momento se considera el **urbanismo** como una función pública, donde el **planeamiento** se convierte en una actividad regulada y en una obligación para los ayuntamientos. Esta Ley pretendía romper con el tradicional derecho de propiedad, que en la **actividad urbanística española** iba ligado al derecho de edificar.(ius aedificandi)

Diferentes crecimientos dentro del marco de la Ley del Suelo



- **La Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1956** eleva el planeamiento a elemento fundamental del nuevo sistema. El urbanismo pasa, pues, a convertirse en una competencia integral de la Administración, sin cuya previsión planificadora y autorización ninguna urbanización o construcción es ya posible.

Suelo dividido en clases

- Suelo urbano: aquel que está situado en zonas consolidadas por la edificación, o bien cuenta con una serie de servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua y alcantarillado y suministro de electricidad).
- Suelo de reserva urbana: susceptible de urbanización mediante los correspondientes *planes parciales*.
- Suelo rústico: el resto del territorio municipal, asignándosele un aprovechamiento directo de $1m^3$ de edificabilidad por cada $5m^2$ de superficie ($0,2m^3/m^2$).

Determina unas figuras de planeamiento:

- Plan nacional. Establece las directrices principales de ordenación urbanística del territorio nacional.
- Plan provincial. Establece las directrices de ordenación urbanística dentro de una provincia.
- **Plan General de Ordenación Municipal** o comarcal. Es el único plan que llegó a realizarse.
- Plan especial. Ordena conjuntos histórico-artísticos, sectores especiales, etc.
- Plan parcial. Regula de forma detallada la clasificación y uso del suelo de un sector.
- Proyecto de urbanización. Detalla y desarrolla las obras de infraestructura y servicios de un plan parcial.

- Se utilizan 4 sistemas de gestión.
- Publico (expropiación y cooperación)
- Privados(Compensación y cesión de viales)
- La ley introduce un régimen de valoración del suelo.
- Suelo Urbano valor venal o comercial
- Suelo Reserva Urbana. Valor Urbanístico o expectante
- Suelo rustico . Valor inicial

IMPORTANTES

- Ley de Expropiación Forzosa 1954-Ley 52/1962 valoración terrenos sujetos a expropiación. Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (D 635/1964) y el Reglamento de reparcelaciones de suelo afectado por planes de Ordenación Urbana, (RD 1006/1966).

- La Ley de 1956 fue objeto de una primera reforma por ley 19/1975 que dio lugar **al Texto Refundido de ambas leyes (RD 1346/1976)**, dicha norma fue objeto de desarrollo por el **Reglamento de Planeamiento** (RD 2159/1978), el **Reglamento de Gestión Urbanística** (RD 3288/1978) y el **Reglamento de disciplina urbanística** (RD 2187/1978). Siguió vigente el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solare .La modificación más sustancial reside en el régimen del suelo *no urbanizable*. La definición de las nuevas clases de suelo queda como sigue:

- **Suelo urbano**: Es aquel que tenga acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica
- **Suelo urbanizable programado**: Se realiza según previsiones temporales del plan que suelen ser de uno o dos cuatrienios.
- **Suelo urbanizable no programado**: Previsto para necesidades futuras. Se puede equiparar al suelo de reserva urbana de la ley del 56. se transforma en suelo urbanizable programado con un Programa de Actuación Urbanística y se desarrolla según las necesidades urbanísticas con un Plan Parcial.
- **Suelo no urbanizable**: Elimina el derecho al aprovechamiento mínimo que la anterior ley reconocía.

En suelo urbanizable, impuso a mas de las cesiones de viales, zona verde y equipamientos, la cesión del 10% del aprovechamiento medio. Se puede decir por ello que se incrementó la participación de la comunidad en las plusvalías urbanas y se intensificó la aplicación del principio de reparto de beneficios y cargas más allá de las operaciones de reparcelación.

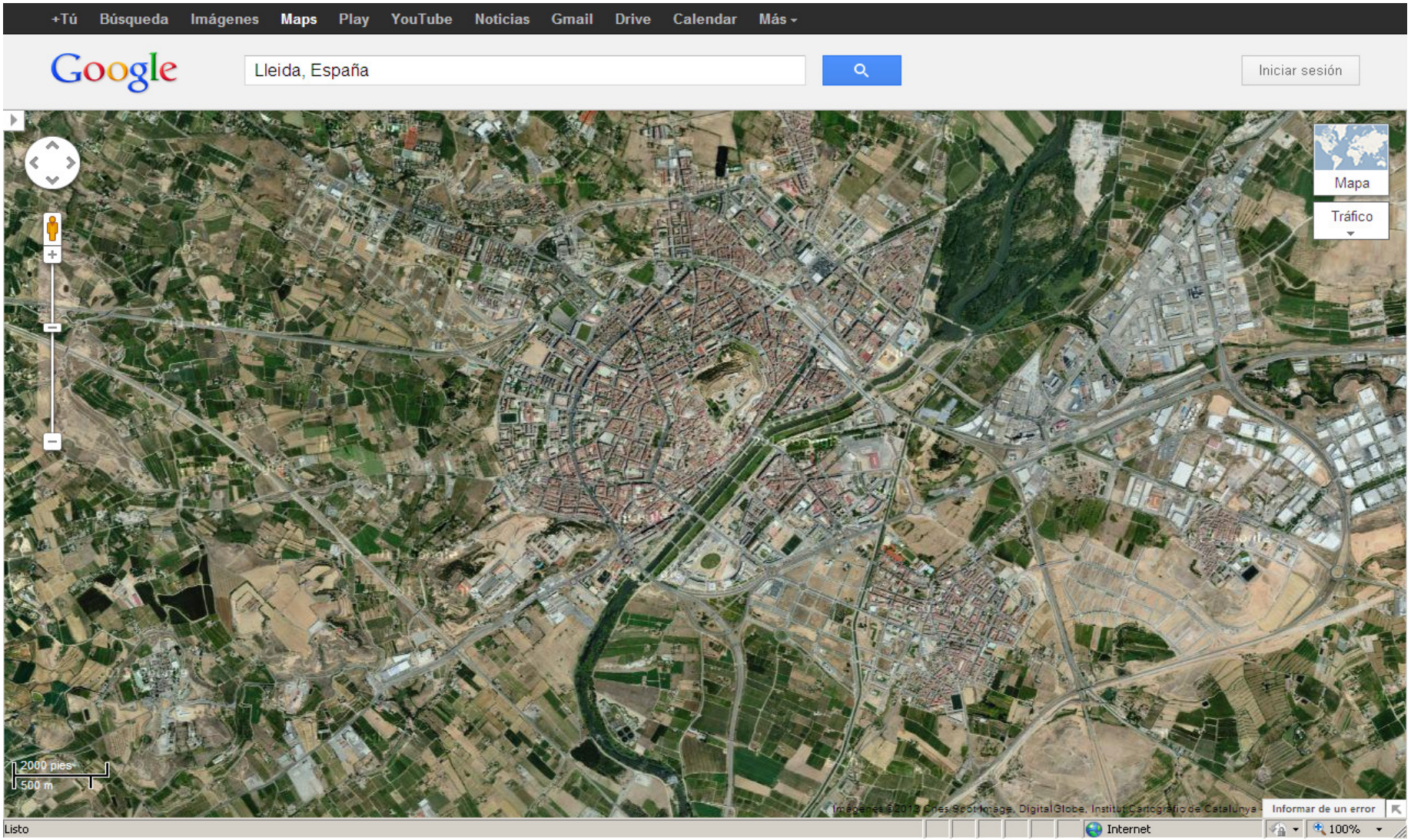
- Del mismo modo que en la anterior ley de 1956, cada clase de suelo tenía unas determinaciones, en la nueva cada clase tiene una calificación. (ZONAS Y SISTEMAS)
- El Suelo urbano o Suelo urbanizable Programado puede ser Suelo residencial, suelo industrial, suelo dotacional o sistemas generales.
- Para el Suelo urbanizable no programado se dan unos usos preferentes para el futuro.
- El Suelo no urbanizable puede ser común o protegido.

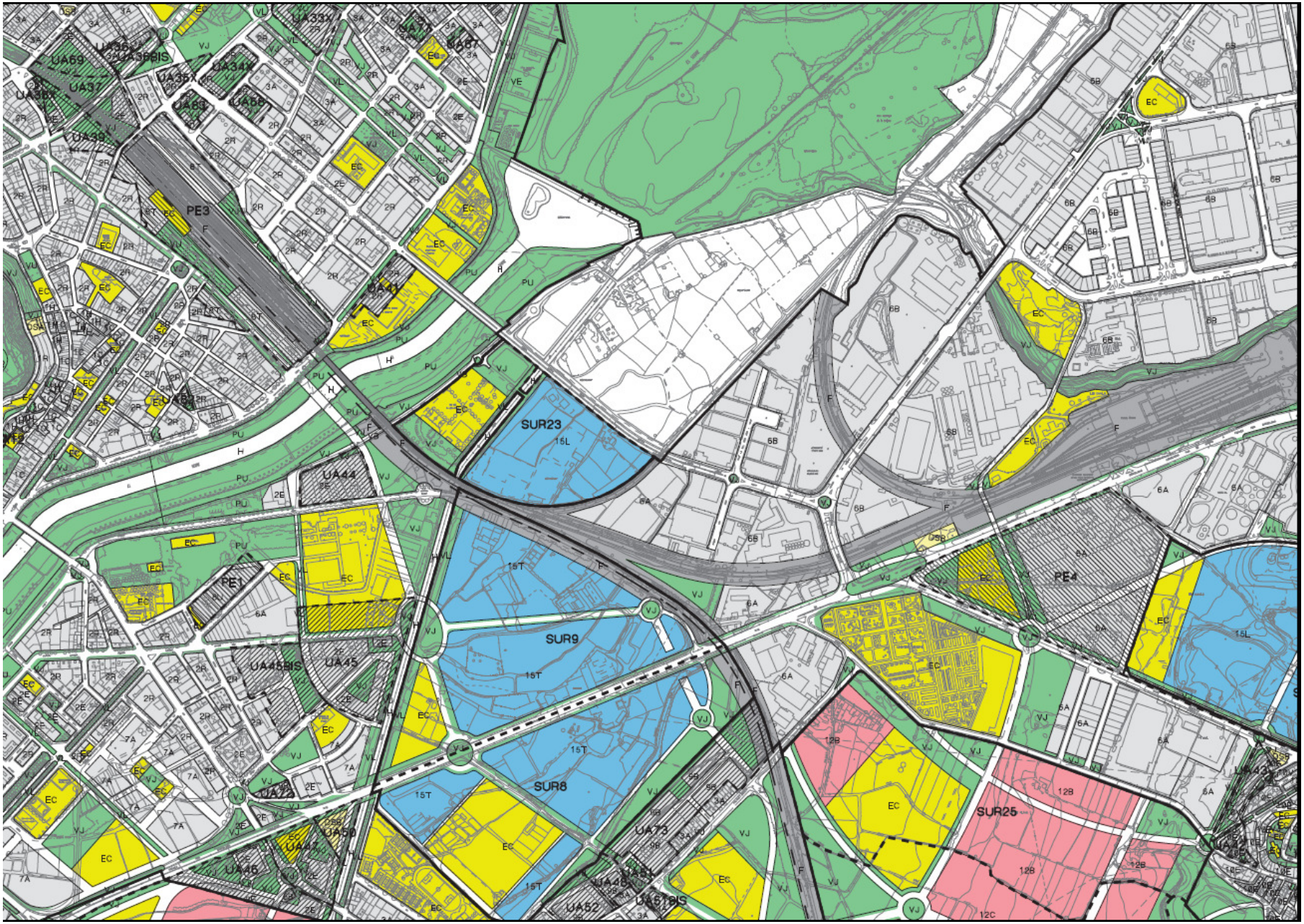
- Plan Nacional de Ordenación
- Planes Directores Territoriales de Coordinación. Podrán tener ámbito supraprovincial, provincial o comarcal.
- **Planes Generales Municipales. Se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales. Planes Especiales. Programas de Actuación Urbanística. Estudios de Detalle.**
- Normas Complementarias y subsidiarias del planeamiento . Son instrumentos pensados para municipios pequeños, es el único instrumento que no necesita estudio económico.
- En cuanto a los sistemas de actuación para el desarrollo de los planes, mantiene los de compensación, cooperación y expropiación, eliminando el método de cesión de viales.

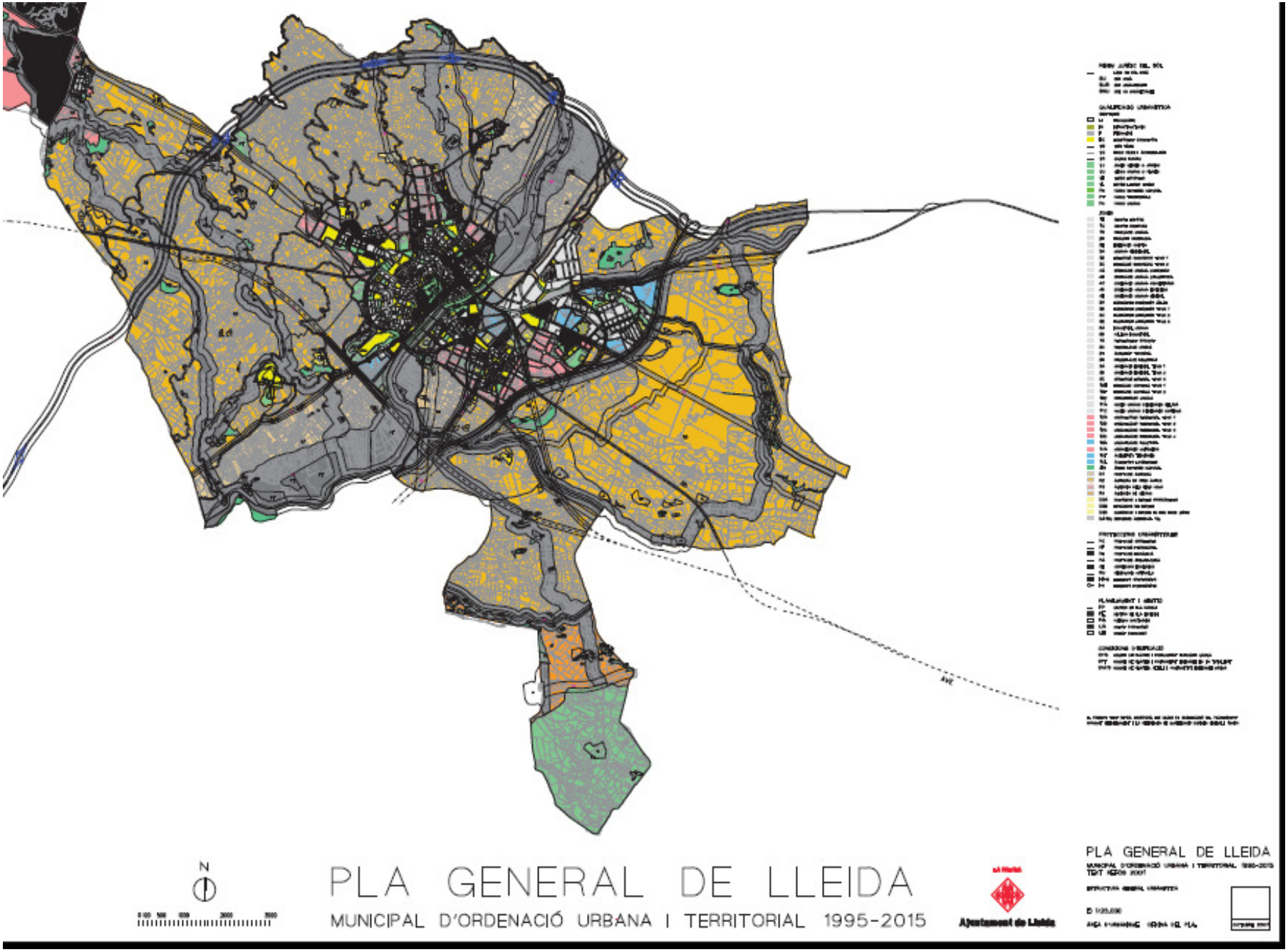
CRUCIAL PARA LA LEY DEL SUELO

LA IMPLEMENTACION DE LOS REGLAMENTOS

- PLANEAMIENTO
- GESTION
- DISCIPLINA URBANISTICA
- +
- LEY EXPROPIACION FORZOSA
- VALOR INICIAL Y VALOR URBANISTICO


+Tú
Búsqueda
Imágenes
Maps
Play
YouTube
Noticias
Gmail
Drive
Calendar
Más
Google
Lleida, España
Iniciar sesión
Mapa
Tráfico
2000 pies
500 m
Informar de un error
Listo
Internet
100%


PE3
UA41
SUR23
UA44
PE1
SUR9
UA45BIS
UA45
UA72
SUR8
UA50
UA47
UA46
UA73
UA48
UA51
UA52
UA51BIS
PE4
SUR25
UA43
UA69
UA37
UA39
UA35X
UA34X
UA33X
UA87
UA86
UA71


N
PLA GENERAL DE LLEIDA
MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL 1995-2015
Ajuntament de Lleida
PLA GENERAL DE LLEIDA

- **La Ley de Suelo de 1990 La ley 8/1990, (texto refundido de 1992)** de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, reforma el apartado referente a propiedad suelo, ahondando en la evolución del ius aedificandi que se había iniciado en 1956. Los derechos sobre el suelo ya estaban ligados a la clase a la que pertenecían, ahora se ligan también al nivel de desarrollo que tengan. El Tribunal Constitucional, en sentencia del 20 de marzo de 1997, derogaría casi en su totalidad la ley de 1990/92.Los recursos presentados por muchas Comunidades autónomas.

- Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales plantea medidas encaminadas a incrementar la oferta de suelo disponible para urbanizar. Para ello elimina la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado .

- **La Ley del Suelo de 1998** sobre régimen del suelo y valoraciones, venía a llenar el vacío legal dejado por la sentencia 61/1997 derogatoria y estuvo vigente hasta el 1 de Julio del 2007.**Clasificaba el suelo en Urbano, No Urbanizable y Urbanizable.** Suelo urbanizable: Será todo el que no tenga ninguna de las dos condiciones anteriores será urbanizable, y podrá ser objeto de transformación. El razonamiento que lo inspiró pretende que al poner en el mercado una gran cantidad de suelo que puede desarrollarse, el precio de este bajará.

- **La Sentencia 164/2001 del Tribunal Constitucional** Deroga parte de la La Ley del Suelo de 1998 por invadir parte de las competencias de las Comunidades Autónomas
- Entre las principales novedades de esta ley, destaca el mandato para que las Administraciones reserven del 30% del Ley de Economía Sostenible

La ley del suelo de 2007 (Texto Refundido 2008)

- En relación con la anterior su primera novedad es que no clasifica urbanísticamente el suelo, considerando dos situaciones básicas del mismo rural y urbanizado (art.12), en función de las características objetivas actuales del mismo.
- Entre las principales novedades de esta ley, destaca el mandato para que las Administraciones reserven del 30% del suelo residencial de las nuevas unidades de actuación para viviendas sujetas a un régimen de protección . El suelo se valora según su situación: en el caso de situación rural sólo puede tener en cuenta su potencial agrícola, aunque establece "*indemnizaciones por pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización*" (art. 16). En el caso de suelo urbanizado se valora por su valor de mercado.

- **Conclusiones.** Este breve repaso de la legislación que en Ecuador afecta a la administración y planificación del territorio, sea este urbano o rural y el cotejo con los textos legales que se han ido desarrollando en España en los últimos 50 años, nos permite apostar claramente por una implantación en Ecuador de un Ley del Suelo general para todo el país. Es importante también adoptar los reglamentos de planificación, gestión y disciplina, ya que nos dan unos criterios unitarios de desarrollo en el territorio nacional.

- Las distintas autonomías en España, empezando por Catalunya, mi país, siempre han querido implantar nuevos textos legales al margen de los cuerpos jurídicos de ámbito nacional. A veces ha sido por ser autonomías más avanzadas en algunos aspectos, otras por defender un estatus de independencia jurídica frente al implacable rodillo unificador de los legisladores de Madrid. Pero cuando ha habido discrepancias ha tenido que intervenir el Tribunal Constitucional siempre con resultados inciertos del agrado de nadie. Esto ha ralentizado muchas veces la aplicación de legislación en nuestro territorio. Pero si que es cierto que ha incrementado la seguridad jurídica en las políticas de intervención en el suelo. Por tanto si bien nuestro proceso en España no ha sido un camino de rosas, si que podemos decir mirando hacia atrás, que el ordenamiento jurídico español en temas de ordenación territorial y de planificación urbanística, puede presentarse como referente en muchos aspectos en al ámbito internacional.

- Animamos a los políticos, legisladores y técnicos del Ecuador a sumarse a la lista de países con este tipo de leyes de ordenación territorial. No tengan miedo de menoscabar los principios de los gobiernos autónomos descentralizados(GAD), ni la filosofa del Buen Vivir impresos en lo más hondo de su moderna y avanzada Constitución. Ecuador tiene un texto constitucional innovador y referente a nivel mundial en muchas cuestiones. ¿Por qué no pueden ser ustedes también un referente en Latinoamerica en un texto definitivo de un Ley Orgánica de Ordenación Territorial o Ley del Suelo.?

MUCHAS GRACIAS