

## **PLANES DIRECTORES URBANÍSTICOS DE DELIMITACIÓN DE UNA O DE DIVERSAS ÁREAS RESIDENCIALES ESTRATÉGICAS**

Joan Àngel Sabaté Piñol. A partir de PONCE & SIBINA (coords.) “*El derecho a la vivienda en el sXXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*”, cap.7 “Planes directores urbanísticos de delimitación de una o de diversas áreas residenciales estratégicas”, Marcial Pons, Madrid, 2008; y la publicación de la aprobación definitiva de las Áreas Residenciales Estratégicas, 13 de marzo de 2009

### ***Qué son las áreas residenciales estratégicas***

Las actuaciones de interés supramunicipal promovidas por la Administración de la Generalitat con la finalidad de subvenir los déficits de suelo de uso residencial, para hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada.

### ***Qué requisitos deben cumplir***

Cada área residencial estratégica debe constituir bien un sector de suelo urbanizable delimitado, cuya clasificación se establece mediante el Plan director urbanístico que efectúa su delimitación, en caso de que no tenga esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente, bien un sector de planeamiento derivado de suelo urbano no consolidado establecido por el planeamiento general municipal vigente.

Las áreas residenciales estratégicas se deben emplazar en municipios con capacidad territorial para polarizar el crecimiento urbano, de acuerdo con los planes territoriales parciales o los planes directores territoriales o urbanísticos que sean de aplicación; tienen que respetar los límites físicos de desarrollo que establezcan los mencionados planes; se tienen que situar en continuidad con el tejido urbano existente o previsto, tienen que poder garantizar una buena accesibilidad a la red de transporte público y tener garantizado el suministro de agua.

### ***Cuál es el instrumento de planificación y con qué contenido***

Una nueva tipología de planes directores urbanísticos que:

- a) Comporta la clasificación urbanística de los terrenos como suelo urbanizable delimitado, en caso de que no tuvieran esta clasificación de acuerdo con el planeamiento general municipal vigente.
- b) Pueden modificar las condiciones del sector de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado establecidas para su desarrollo por el planeamiento general municipal vigente, en su caso.
- c) Establecen la ordenación detallada del suelo con el nivel y documentación propios de un plan urbanístico derivado, así como la concreción del trazado y las características de, como mínimo, las obras de urbanización básicas con el nivel y documentación propios de un proyecto de urbanización.

La ordenación detallada de planes directores urbanísticos de áreas residenciales estratégicas:

- Debe prever una densidad media mínima del sector de 50 viviendas/ha.
- La calificación de suelo suficiente para vivienda de protección pública a fin de que, como mínimo, la mitad de las viviendas de la actuación tengan este destino, en todo caso se tienen que dar cumplimiento a los requerimientos que establece el art. 57.3 LUCat 2005 y, en su caso, la DA 19ª con respecto a los porcentajes mínimos de techo a destinar a las diversas tipologías de viviendas con protección oficial.

- Debe prever una dotación suficiente de suelo con destino al sistema de espacios libres y de equipamientos con cumplimiento, en todo caso, de las reservas mínimas exigidas por el art.65LUCat 2005 y, un adecuado dimensionado de los servicios para hacer frente a los requerimientos generados por la nueva población dentro de la propia actuación. También deber determinar la asunción por parte de la Administración actuante del coste de construcción de los equipamientos previstos, los cuales se tiene que llevar a cabo simultáneamente con la urbanización del área y la construcción de las viviendas.

- Debe establecer las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto con respecto a la integración de la actuación en el medio como con respecto a la eficiencia energética, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos, con especial atención a la utilización de energías renovables.

- Puede incrementar el porcentaje de aprovechamiento objeto del deber de cesión de suelo hasta el 15 por 100 del aprovechamiento del área y pueden establecer que el producto obtenido de la alineación de este suelo se destine, totalmente o parcialmente, a cumplir la obligación de costear la construcción de los equipamientos previstos.

- Debe establecer la Administración actuante y pueden fijar para la ejecución urbanística de las áreas cualquier sistema de actuación urbanística o modalidad que, en razón de las circunstancias concurrentes, permita emprender con celeridad la actuación urbanizadora, incluida la modalidad por sectores de urbanización prioritaria sin que, en este último caso, haga falta la declaración previa correspondiente.

### ***Cómo se tramitan los planes directores urbanísticos de áreas residenciales estratégicas durante el primer cuatrienio que sigue a la aprobación del DLMUCat 2007***

La disposición adicional única del DLMUCat 2007 regula la formulación y aprobación de los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar en Cataluña dentro del primer cuatrienio que sigue a la aprobación del Decreto ley.

El consejero de Política Territorial y Obras Públicas, con el informe previo de la Comisión de Urbanismo de Cataluña que prevé el art. 74.1 de la Ley de urbanismo, tiene que aprobar, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor del Decreto ley (el 19 de octubre de 2007), el documento de objetivos y propósitos generales elaborado por la Secretaría para la Planificación Territorial y la Secretaría de Vivienda del Gobierno de la Generalitat mediante el Instituto Catalán del Suelo<sup>1</sup>.

El documento de objetivos y propósitos generales debe referirse a todo el territorio catalán, debe determinar las necesidades de vivienda susceptibles de ser satisfechas en el primer cuatrienio y tienen que identificar los municipios con capacidad territorial para emplazar las áreas residenciales estratégicas requeridas. Para la cuantificación de las necesidades de vivienda que se incluyan se estará a las magnitudes establecidas por el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, en particular las procedentes de los trabajos conducentes al Plan territorial sectorial de vivienda y al Pacto nacional para la vivienda. Con respecto a la ubicación de las intervenciones, hay que atender a las previsiones de los planes territoriales parciales y de los planes directores territoriales y urbanísticos que sean de aplicación.

---

<sup>1</sup> La comisión de Urbanismo de Cataluña ha aprobado el 15 de febrero de 2008 el documento de objetivos y propósitos de las áreas residenciales estratégicas. De acuerdo con este documento, las ARE se establecerán en la redacción de doce planes directores urbanísticos, la aprobación definitiva de los cuales se prevé, según la Comisión, el primer trimestre de 2009. Se desarrollarán cien ARE en un total de ochenta y seis municipios catalanes, cosa que supondrá la construcción de más de 90.157 nuevas viviendas en más de 1.598 hectáreas de suelo. **El 13 de marzo de 2009 se aprueban 10 planes urbanísticos que definen 68 ARE en 60 municipios, permitiendo la construcción de 69.523 viviendas en 1.164 hectáreas**

El consejero de Política Territorial y Obras Públicas tienen que acordar, en el mismo plazo de cuatro meses, la formulación de los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar en Cataluña dentro del próximo cuatrienio (formulación que deberá ser coherente con el documento de objetivos y propósitos generales).

Una vez consultados los ayuntamientos afectados por el plazo de un mes respecto de los objetivos y los propósitos generales de la iniciativa, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas tiene que continuar la tramitación que prevé el art.81 de la Ley de Urbanismo y aprobar inicialmente y definitivamente, bien un plan director urbanístico de delimitación y ordenación de todas las áreas residenciales estratégicas a impulsar en Cataluña dentro del próximo cuatrienio, bien los diversos planes directores urbanísticos específicos de cada una de estas áreas o comprensivos de varias<sup>2</sup>.

El plan o planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas se tienen que someter al procedimiento de evaluación ambiental.

En el plazo de un año desde la fecha del acuerdo de formulación, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas tiene que aprobar definitivamente el plan o los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de áreas residenciales estratégicas que, en conjunto, aporten como mínimo, la mitad del número total de viviendas previsto por el acuerdo de formulación<sup>3</sup>.

### ***Cómo se tramitan los planes directores urbanísticos de áreas residenciales estratégicas después del primer cuatrienio que sigue a la aprobación del DLMUCat 2007***

Los sucesivos planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas a impulsar, en su caso, después del primer cuatrienio, sólo se pueden aprobar a partir de las previsiones establecidas en el Plan territorial sectorial de vivienda y en concordancia con los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales o urbanísticos vigentes.

### ***Quién tiene la condición de Administración actuante y cuáles son sus atribuciones***

La condición de Administración actuante de las áreas residenciales estratégicas corresponde, en primer término, a un consorcio urbanístico del cual formen parte, en todo caso, el Instituto Catalán del Suelo y el Ayuntamiento correspondiente. La participación del Ayuntamiento en el consorcio puede ser asumida, si así lo determina el consistorio, por una entidad pública empresarial local o un organismo autónomo local, siempre que reúna las condiciones de entidad urbanística especial de acuerdo con aquello que establece el art. 22. El consorcio urbanístico se tiene que constituir en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del plan director o en el plazo proporcionado que éste establezca; en caso contrario la Administración actuante, si así lo determina el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, es el Instituto Catalán del Suelo.

Corresponden a la Administración actuante de las áreas residenciales estratégicas los derechos y las facultades que prevé el art. 23 LUCat 2005, incluida la aprobación de los proyectos de urbanización complementarios, sin que sea preceptivo el trámite de información pública, a menos que haya que modificar el proyecto para la ejecución de las obras de urbanización básicas incorporado en el planeamiento. En este último caso, el proyecto de

---

<sup>2</sup> El acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Cataluña de 15 de febrero de 2008 prevé la formulación de doce planes directores urbanísticos.

<sup>3</sup> Según comunicado de prensa de 13 de marzo de 2008 las ARE aprobadas acogerán un 27,2% más de las requeridas por el Decreto ley para esa fecha (69.523 viviendas de 90.157 previstas inicialmente).

urbanización complementario se tramita por la Administración actuante, siguiendo el procedimiento que prevé el art. 113.2 LUCat 2005. En caso de que las áreas residenciales estratégicas se desarrollen por el sistema de reparcelación en alguna de las modalidades de compensación corresponde a la Administración actuante la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar a que hace referencia el art. 178 LUCat 2005, la cual obliga a acordar el cambio de sistema de actuación o el cambio de modalidad de este sistema.

### ***Cómo se realiza la gestión urbanística de las áreas residenciales estratégicas.***

La aprobación definitiva de los planes directores urbanísticos legitima el inicio de la ejecución urbanística de la actuación, sin necesidad de adaptación propia del planeamiento urbanístico general municipal, la cual se tiene que llevar a cabo en los plazos que el Plan director urbanístico establezca.

Se puede utilizar cualquier sistema de actuación urbanística o modalidad que, en razón de las circunstancias concurrentes, permita emprender con celeridad la actuación urbanizadora, incluida la modalidad por sectores de urbanización prioritaria sin que, en este último caso, haga falta la declaración previa correspondiente. Deberá preverse en el Plan director urbanístico.

El suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, se incorpora al patrimonio municipal de suelo y de vivienda. Si los terrenos son de uso residencial, el producto obtenido de la alienación del suelo que no tiene la calificación de vivienda protegida pasa a formar parte del depósito municipal constituido a este efecto, y se puede destinar a la finalidad especificada por el art. 153.4 b) LUCat 2005, mediante un régimen de protección pública, o a cumplir la obligación de costear la construcción de los equipamientos previstos.

## **RESUMEN DE LA PRIMERA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ARE, 13 de Marzo de 2009.**

### **APROVACIÓN DEFINITIVA DE LAS ARE, 1ª FASE**

<b>PLAN DIRECTOR</b>	<b>Superficie</b>	<b>Vivienda Libre</b>	<b>Vivienda Protegida</b>	<b>Total vivienda</b>
BARCELONÈS	12,68	304	747	1.051
BAIX LLOBREGAT	261,63	6.966	8.958	15.924
VALLÈS OCCIDENTAL	111,02	2.881	3.332	6.213
COMARQUES CENTRALS	124,35	3.869	4.376	8.245
COMARQUES GIRONINES	102,51	2.889	2.905	5.794
MARESME	42,72	1.308	1.410	2.718
ALT PIRINEU I ARAN	26,76	615	712	1.327
CAMP DE TARRAGONA	284,33	6.933	8.212	15.145
PONENT	152,22	4.862	5.308	10.170
TERRES DE L'EBRE	45,94	1.226	1.710	2.936
<b>TOTAL ARE</b>	<b>1.164,16</b>	<b>31.853,00</b>	<b>37.670,00</b>	<b>69.523,00</b>

Tabla realizada por Àngel Sabaté a partir de consulta electrónica 17/03/2009  
<http://www10.gencat.cat/gencat/App.Java/cat/actualitat/2/2009/90313aprovacidefinitivadelesare.jsp>

## CAMBIOS EN LA APROBACIÓN DEFINITIVA RESPECTO DE LA APROBACIÓN INICIAL

Àmbito	APROBACIÓN INICIAL				APROBACIÓN DEFINITIVA			
	Superficie (Ha)	Vivienda libre	Vivienda protegida	Total vivienda	Superficie (Ha)	Vivienda libre	Vivienda protegida	Total vivienda
Barcelonès	27,83	732	1.623	2.355	12,68	304	747	1.051
Baix Llobregat	264,68	7.420	9.183	16.603	261,63	6.966	8.958	15.924
Vallès Occidental	130,17	3.412	3.922	7.334	111,02	2.881	3.332	6.213
Vallès Oriental	89,69	2.319	2.723	5.042	0,00	0	0	0
Alt Penedès - Garraf	33,82	978	1.030	2.008	0,00	0	0	0
Comarques Centrals	216,08	5.380	6.847	12.227	124,35	3.869	4.376	8.245
Comarques Gironines	128,06	3.645	3.675	7.320	102,51	2.889	2.905	5.794
Maresme	49,73	1.487	1.665	3.152	42,72	1.308	1.410	2.718
Alt Pirineu i Aran	28,79	705	809	1.514	26,76	615	712	1.327
Camp de Tarragona	341,33	8.483	9.910	18.393	284,33	6.933	8.212	15.145
Ponent	167,70	5.367	5.704	11.071	152,22	4.862	5.306	10.170
Terres de l'Ebre	45,94	1.309	1.769	3.078	45,94	1.226	1.710	2.936
<b>TOTAL</b>	<b>1523,82</b>	<b>41.237</b>	<b>48.860</b>	<b>90.097</b>	<b>1164,16</b>	<b>31.853</b>	<b>37.670</b>	<b>69.523</b>

Consulta realizada 17/03/2009 <http://www10.gencat.cat/gencat/AppJava/cat/actualitat2/2009/90313aprovacidefinitivadelesare.jsp>

## VIVIENDA APROBADA ARE POR PDU, Marzo 2009

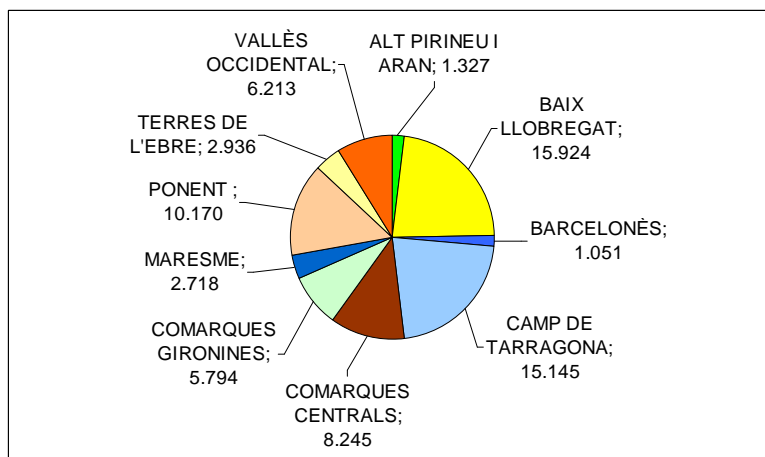
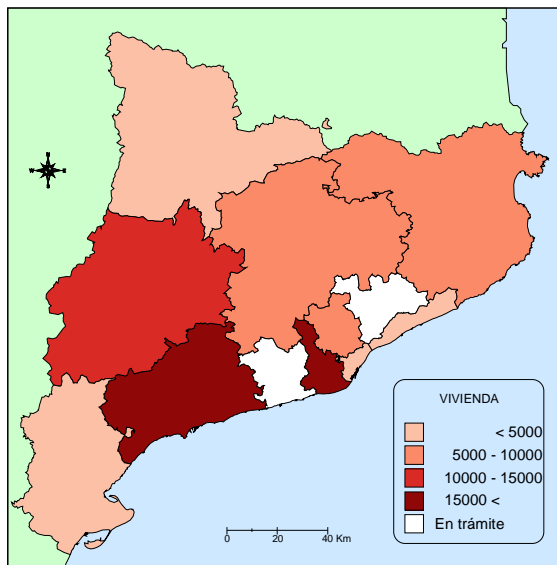


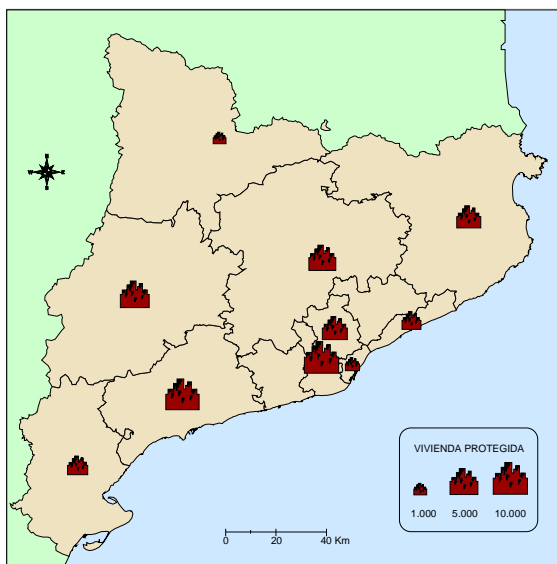
Gráfico elaborado por Àngel Sabaté a partir de consulta electrónica realizada el 17/03/2009.  
<http://www10.gencat.cat/gencat/AppJava/cat/actualitat2/2009/90313aprovacidefinitivadelesare.jsp>

### TOTAL VIVIENDA ARE, Marzo 2009



Mapa elaborado por Àngel Sabaté a partir de consulta electrónica realizada el 17/03/2009.  
<http://www10.gencat.cat/gencat/AppJava/cat/actualitat2/2009/90313aprovacidefinitivadelesare.jsp>

### TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA ARE, Marzo 2009



Mapa elaborado por Àngel Sabaté a partir de consulta electrónica realizada el 17/03/2009.  
<http://www10.gencat.cat/gencat/AppJava/cat/actualitat2/2009/90313aprovacidefinitivadelesare.jsp>