

Presentació de la TESIS:

**ANÀLISI DELS PROCESSOS DE
GESTIÓ URBANÍSTICA
D'URBANITZACIONS SORGIDES ALS
ANYS 60-70 EN MUNICIPIS DE
CATALUNYA. EL CAS CONCRET DE
CORBERA DE LLOBREGAT**

Gemma-Rosa Badia Muns

Tutor: Josep Maria Llauradó

Màster de Gestió Urbanística de la Fundació UPC – curs 2007/2009.

GUIÓ

- **OBJECTIU TESINA**
- **DADES GENERALS MUNICIPI**
- **ORIGEN DE LES URBANITZACIONS**
- **PLANEJAMENT. PLANS PARCIAIS**
- **ANÀLISI PROCESSOS DE GESTIÓ**

OBJECTIU

Obtenir una **radiografia de l'estat de gestió de les urbanitzacions** de Corbera, amb **anàlisi de les característiques i dificultats** dels diferents **processos de gestió** iniciats, en procés o finalitzats.

Establir **relació** amb circumstàncies, contextos, planejament, legislació i praxis de diferents períodes.

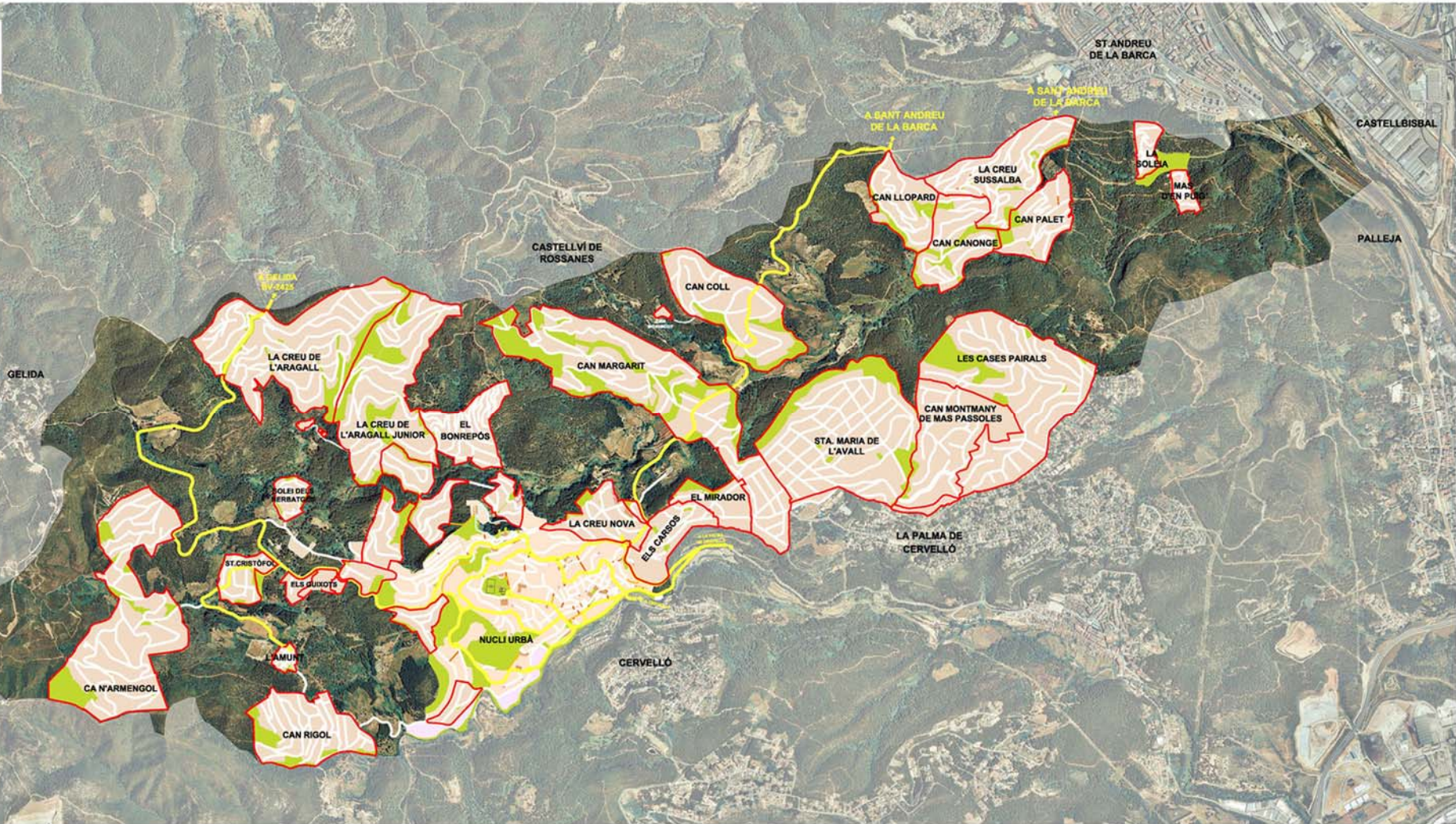
DADES GENERALS

Corbera de Llobregat, superfície: **1.840** ha.

Nucli urbà (127 ha + 3ha), ocupa el **7%**.

Zona industrial, 10 ha, menys de l'**1%**.

25 urbanitz. “**històriques**”, 702 ha, quasi **40%**.



ORIGEN DE LES URBANITZACIONS

URBANITZACIONS SENSE PROMOTOR

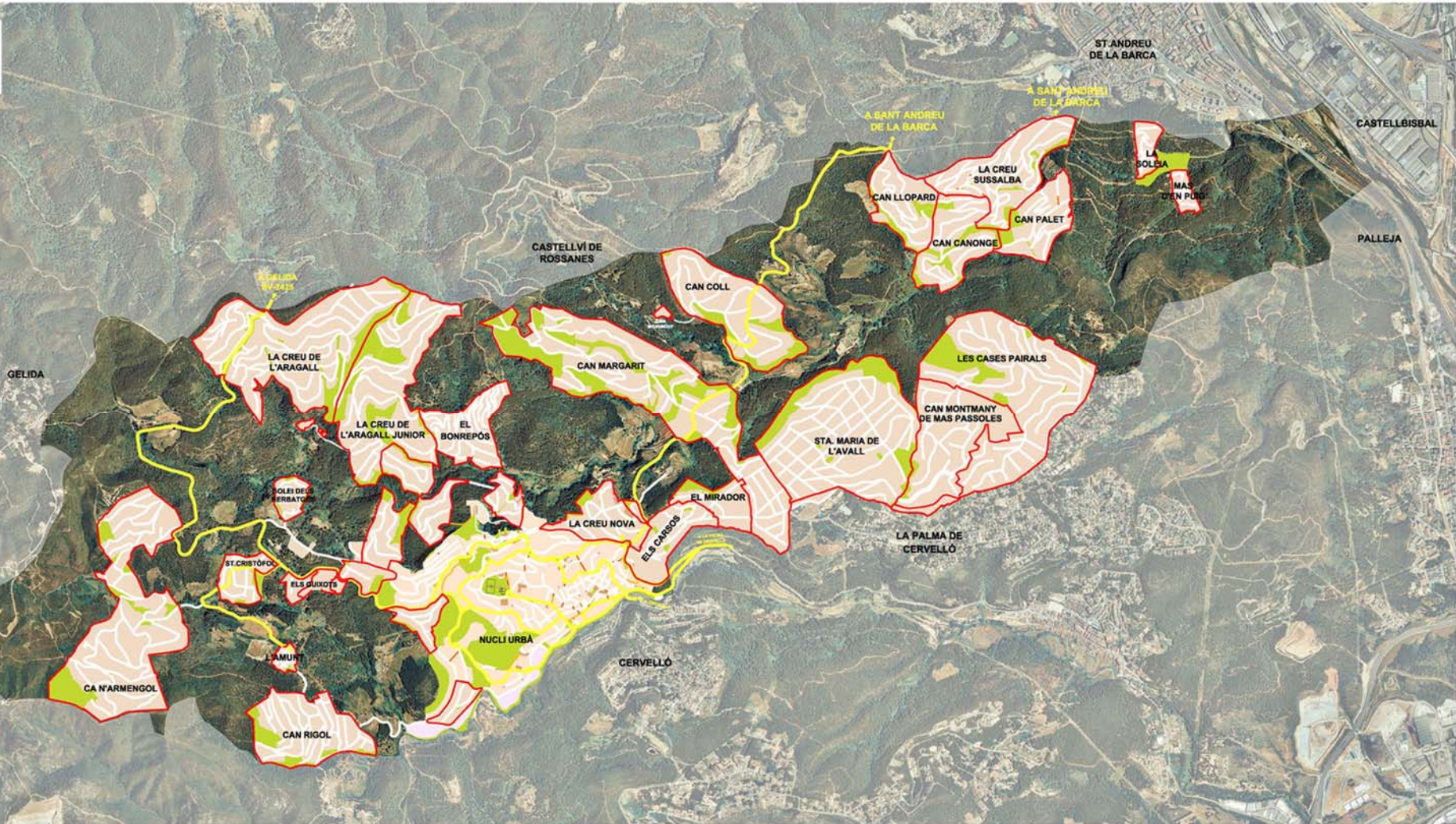
URBANITZACIONS AMB PROMOTOR

URBANITZACIONS PER COMPLECIÓ PGO



URBANITZACIONS SENSE PROMOTOR

- 1950 o abans. No promotor, No planteig global
- Porcions de sòl que compren particulars a antics propietaris. 100 cases al 1965 (PGO), de 514 M.
- Nord-est del municipi, límit amb Sant Andreu
- Cessions no efectuades pel propietari.
- 103 ha (6%M, 14 %U). 1045 parcel·les (19 %).



URBANITZACIONS AMB PROMOTOR

- Anys 60s i 70s. Promotor/a clar/a.
- PP aprovat per l'Ajuntament, tot i no haver PGO.
- Oferiment i protocolització de cessions
- Escripturen garantia 33%U(hipoteka de màxims)
- No urbanitzen completa i correcta. Subrogació en JdC
- 599 ha (33%M / 83%U) . 4281 parcel·les (79 %).

URBANITZACIONS PER COMPLECIÓ

- Compleció SU o per obtenció d'equipaments interès general, PGO 1987 o 1999.
- 23 ha (1'2 % del municipi, 3 % d'urbanitz.), 128 parcel·les (2'4 %)

PLANEJAMENT

- Plan Provincial de Barcelona, aprovat 1963.
- **1r intent** de PGO: inici redacció 1965, aprov. inicial 1969, prov. 1972, 1973 és retornat per CPU.
- **2n intent** de PGO 1977, exposició pública 1979.
- 1980 - 6/1983 redacció, aprov. Avanç i lliurament PGO intermunicipal de Vallirana, Cervelló i Corbera.
- Finals 1983 inici redacció PGO només de Corbera. Aprov. inicial 1985, prov. 1986 i **apr. definitiva 14/01/87**
- **Revisió PGO**. Aprov. inicial 1997, definitiva 15/07/1998, acordada la publicació **28/04/1999**

PGO 1965 i 1979. PLANS PARCIAIS

- PGO planteja un continu d'urbanit., sostre pobl. 43.340 hab (S/PGO al 1965 hi ha 1.404 hab i 514 cases, al 1969 l'extensió “actuaciones urbanist. privadas” 370 ha)
- Entre aquests dos **PGOs (no aprv.def.)** promotors/es presenten PP d'urbanitzacions, que aprova l'AJ.
- Previ aprov. PP: Compareixença entre AJ i promotor/a:
Entre altres, renuncia expressa a indemnització econòmica derivada dels terrenys destinats a ús i servei públic, i de les xarxes de serveis. Annexa model contracte de compravenda de parcel·les.

PGO APROVAT DEF. 1987

Com tracta les urbanitzacions?

- SU. UA, sòls públics ja fixats pel PGO. Algun PERI en complecions. Compensació. 1 any PU
- SUbleNP: urbanització no estructurada i poc desenvolupada. Reserva mpal.
- Sist. generals x Expropiació. Repercutible PERI
- Acord CUB: SU si en termini de 3 mesos escripturen cessions (oferides moltes d'elles)

Condicionants del PGO 1987

- Canvi posicionament redactors (memòria):
 - De voler liquidar urbanitzacions i castigar promotors,
 - a assumir que eren una realitat i calia reconduir-les. Dotació infraestruc. i Equip.,
 - També per la clara voluntat municipal,
 - Esforç en senyalar les cessions, acord amb promotors i cessions efectives. Permet no aturament llicències.
 - Urbanisme excessivament “tou”, únic possible per les circumstàncies

Condicionants del PGO 1987

- 1982 hi va haver denúncies a la DGU, per “irregularitats urbanístiques” en les 3 urbanitzacions més grans (40%U),
 - Sancions pels promotors, i la conseqüent paralització,
 - Prohibició a l’Ajuntament de donar llicències,
 - “Resolt” a mitjans 1985, sobreseïment expedients de disciplina:
 - un cop ofertes i escripturades les cessions
 - i aprovat inicialment el PGO,
 - justificada la integració de les 3 urbanitzacions al procés legal urbà.

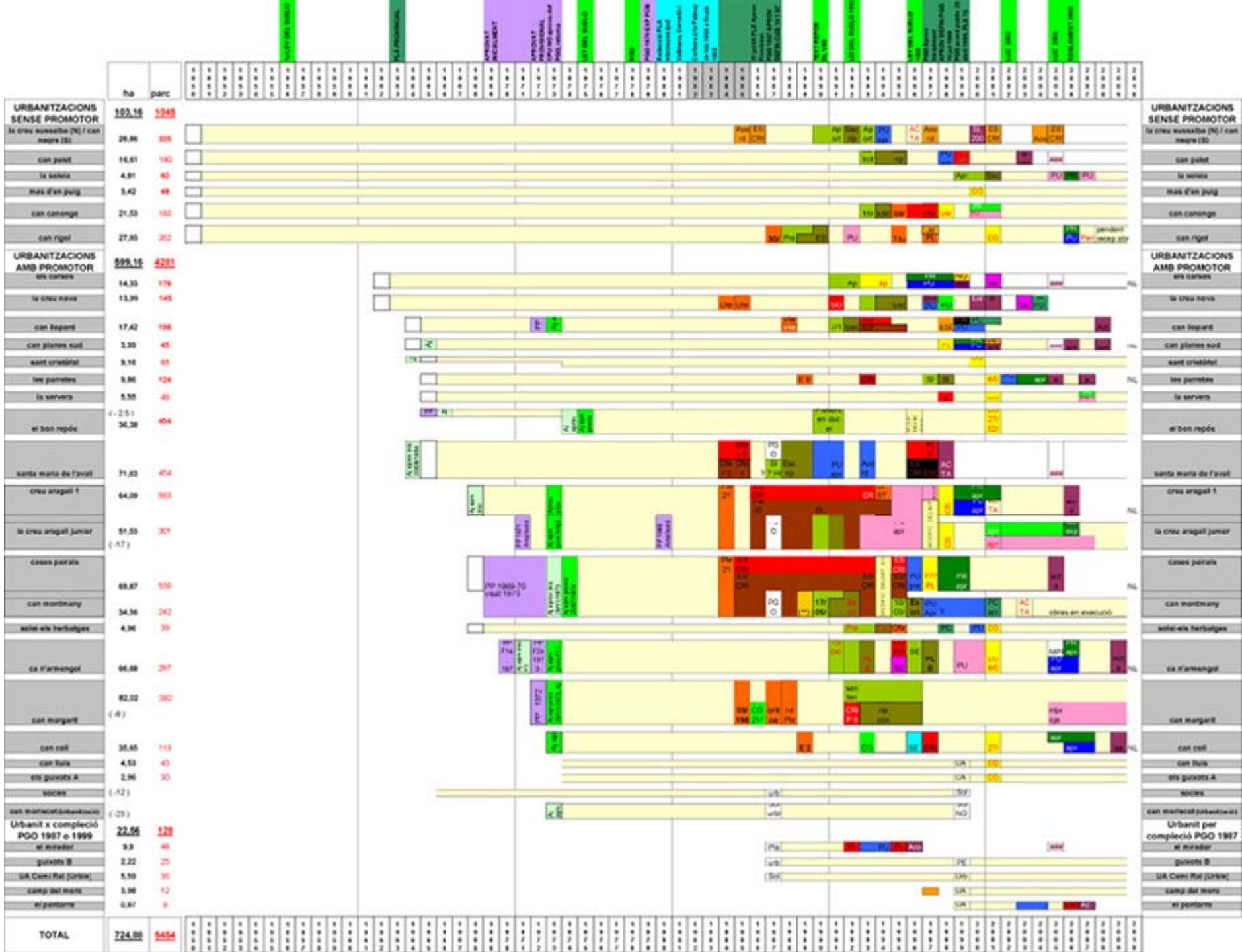
Com s'aplicà el PGO 1987?

- El termini de 3 mesos, a la pràctica, es va anar allargant fins que cadascuna va fer les cessions, o no, i totes les urbanitzacions es van considerar sòl urbà, aprovant-se diversos processos de gestió.
- Al 1997, inici revisió PGO, majoria de JdC constituïdes, 5 amb PU en tràmit, 2 en execució d'obres, 1 recepcionada.

REVISIÓ PGO, APROVAT DEF. 1998

Com tracta les urbanitzacions?

- UA en SU.1 any per redactar PU. Algunes cessions pendents.
- Condicionant redactar PC, incorporat d'ofici per la CUB, en una UA.
- Desclassifica 60 ha (3'26% M, 8'35% U) SU o SUble, no consolidades o no desenvolupades.
- Sistemes generals manté obtenció per Expropiació, SU, excepte algunes complecions.



CARACTERÍSTIQUES I DIFICULTATS PROCESSOS DE GESTIÓ

1.- CESSIONS

2.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ. JUNTES DE
COMPENSACIÓ.

3.- PROJECTES DE COMPENSACIÓ

4.- URBANITZACIONS AMB ZONES DIFERENCIADES

5.- SOL·LICITUDS CONSTITUCIÓ ENTITATS DE
CONSERVACIÓ

6.- CANVIS DE SISTEMA

7.- PROJECTES D'URBANITZACIÓ. SERVEIS

8.- GARANTIA DEL 12 %

1.- CESSIONS

- 3 PERÍODES (redac.PGO87, 87-97, posterior)
- BENS DOMINI PÚBLIC, ceditos i escriturats, però NO INSCRITS al REGISTRE DE LA PROPIETAT
 - Art. 5 REGLAMENT HIPOTECARI 1947,
 - Interpretació doctrina. Ús públic i servei públic
 - REAL DECRETO 1093/1997, Normes complem. urban. RH,
 - REAL DECRETO 1867/1998, modifica Art. 5è RH,
 - LEY 33/2003, del Patrimonio de les Administraciones Públicas.

- **FINQUES MATRIUS ESGOTADES O MANCA DE CABUDA, AL PROTOCOLITZAR LES CESSIONS**
 - Inscrita menor sup. que la real, o sí inscrits ZV, EQ i no Vials
 - No s'arriben a escripturar les cessions
- **INSCRIPCIÓ DE TERRENYS DE CESSIÓ, NO CEDITS PRÈVIAMENT PEL PROPIETARI/A**
 - Art. 30 i 31 Real Decreto 1093/1997, Certific. Òrgan. Act. Àmbits totalment consolidats per l'edific., no procedent l'equidistribució. No recurrible.

- IMMATRICULACIÓ DE CESSIONS EN EL REGISTRE PER ÉSSER DE L'AJUNTAMENT DES DE TEMPS IMMEMORIALS. IMMATRICULACIÓ DE PARCEL·LES

- Cessions que no consten o no “caben” en resta finca matriu, inscrites per “ocupades de temps immemorial, plànols topog. mpals. arxiu”,
- “Testimoni” contractes privats, l’art. 119 del RGU, PC o PR. Reducció de cessions prèvies ja realitzades.

2.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ. JUNTES DE COMPENSACIÓ

- 60% de l'àmbit (RGU i DL 1990), com es va calcular ? LUC 50%.
- Total suma superfícies propietaris amb càrregues, menor que superfície de l'àmbit
- Interpretació jurisprudència 60%

3.- PROJECTES DE COMPENSACIÓ

- Majoria de membres i 2/3 de quotes participació.
- Justificació AJ PC: alteració equilibri beneficis i càrregues (servituds, carrers sense obrir, afectacions AT) o cessions pendents
- Justificació AJ NO PC: analogia amb PR, cessions fetes, superfície ja reparcel·lada, no alteració equilibri econòmic entre propietaris. Sòl urbà no cessió 10% am.
- De 8, 3PC + 1PDBC. Estira i afluixa JdC i AJ

4.- URBANITZACIONS AMB ZONES DIFERENCIADES

- Per:
 - orígens (engegades o desenvolup. en etapes diferents),
 - grau d'urbanització o consolidació,
 - superfície de les parcel·les,
 - qualificació i aprofitament parcel·les,
 - separació física real entre els “(sub)polígons”,
- Sovint mantenen dependència per:
 - serveis interrelacionats,
 - diferència en les càrregues de cessions,
- Dificultant, tant la separació com el camí comú

5.- SOL·LICITUDS CONSTITUCIÓ ENTITATS DE CONSERVACIÓ

- 1986. Abans de PGO i planejament deriv.
- 1993. No admesa a tràmit per dèficits urbanístics.

Recurs Contenciós Administratiu,
Sentència en contra

6.- CANVIS DE SISTEMA

- Per manca de capacitat o d'acord
- Abans d'un pas de gestió
- AJ ofereix canvi al 2000-2001: onze (+6)
- Algunes endavant, moltes aturades
- Responsabilitat municipal

7.- PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

SERVEIS

- Manca de serveis o existents deficitaris
- Re-urbanització condicionada, complexa i de convivència difícil: obres, veïns, serveis
- Orografia muntanyosa, dificulta
- Millora abastament, inversions
- Execució col·lectors en alta, en part pendants

8.- GARANTIA DEL 12 %

- 4 promotors/es inicials (40% sup.) van constituir escriptures d'hipoteques de garantia de màxims. Amb el temps van quedar desfasades.
- DL 1/90: garantia 12%. JdC subrogades
- Ajuntament ho exigeix a promotors, no a JdC
- LUC ho regula en aquest mateix sentit

CARACTERÍSTIQUES I DIFICULTATS PROCESSOS DE GESTIÓ

1.- CESSIONS

2.- ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ. JUNTES DE
COMPENSACIÓ.

3.- PROJECTES DE COMPENSACIÓ

4.- URBANITZACIONS AMB ZONES DIFERENCIADES

5.- SOL·LICITUDS CONSTITUCIÓ ENTITATS DE
CONSERVACIÓ

6.- CANVIS DE SISTEMA

7.- PROJECTES D'URBANITZACIÓ. SERVEIS

8.- GARANTIA DEL 12 %