



ASUNTO: URBANISMO/

Actuación urbanizadora en paraje "XX".

225/13

FD

INFORME

I. ANTECEDENTES.

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

— Con fecha x de febrero de 2013, tiene entrada en la Oficialía Mayor, escrito del Ayuntamiento de XX, mediante el que se solicita informe sobre "... aprobación de inicio de expediente para actuación urbanizadora en "Paraje XX."

— Junto con la solicitud se entrega la siguiente documentación:

— Certificación del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de X/09/2013, con el siguiente contenido:

"4º.- APROBACION INICIO DE EXPEDIENTE PARA ACTUACION URBANIZADORA EN PARAJE "XX".



Toma la palabra el Sr. Alcalde para dar lectura a varios escritos de propietarios con terrenos en el paraje XX y por los cuáles solicitan que se inicie algún tipo de actuación urbanizadora tendente a regular dicho paraje; así como los caminos que transcurren por el mismo, ya que existen importantes discordancias entre el Catastro de Rústica y el Catálogo de Caminos Públicos. Para este último asunto se tendrá en próximas fechas un Pleno para retomar el acuerdo alcanzado por esta Corporación en Noviembre de 2010, tendente a la revisión del Catálogo.

En cuanto a las pequeñas construcciones existentes en la Zona, así como el gran número de parcelas (más de 50) en una extensión de 12,61 Has., solicita a la Corporación se adopte el siguiente acuerdo:

“Iniciar los trámites de cara a la regularización urbanística del paraje de la Ermita de XX, previa comprobación de su viabilidad jurídica, de cara a conseguir armonizar el ejercicio de los aprovechamientos particulares ya consolidados y de las expectativas de los propietarios de fincas no edificadas con el estricto cumplimiento de las cargas urbanísticas legalmente exigibles a todos, con la protección ambiental del entorno y con la defensa de los intereses generales del municipio”.

Toma la palabra la Sra. Merino para manifestar que el G. Popular está de acuerdo con la propuesta del Sr. Alcalde, si bien entienden que es fundamental tener previamente el Informe Técnico de la Oficina de Gestión Urbanística. Contesta el Sr. Alcalde que se solicitarán informes tanto a la citada Oficina, como a la Diputación Provincial y la Junta de Extremadura.

Sometida la propuesta del Sr. Alcalde a votación, se aprueba la misma por unanimidad de los presentes, con ocho votos a favor y ninguno en contra. Por tanto se procederá a iniciar el oportuno expediente según la propuesta aprobada.”

— Fotocopia del plano de la zona, extraída del correspondiente plano del catastro de rústica.

— Relación de parcelas catastrales, con expresión de sus titulares y de la superficie.

— Realizados contactos con el Ayuntamiento, se informa verbalmente que el Plan General Municipal califica los terrenos como suelo no urbanizable común, si bien hay zonas con Protección de Infraestructuras y equipamiento, derivada de las afecciones de la carretera N532, y de Protección Cultural, en el radio de



protección de entorno (200 metros) de la Ermita de XX, que tiene declaración Bien de Interés Cultural.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLR)
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, la Ley 12/2010, de 16 de noviembre y la Ley 9/2011, de 29 de marzo (LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero (RPEX).

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. Por lo que concierne al caso que se nos plantea, es obvio que la actuación urbanizadora que se pretende no es otra que la actuación de transformación urbanista a la que se refiere el artículo 14.1.a).1) del TRLR (en su actual redacción introducida por el apartado ocho de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que establece “1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística: a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen: 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.” Téngase en cuenta que el artículo 12.1 del TRLR determina dos situaciones básicas del suelo, suelo rural y suelo urbanizado, concretando el apartado 2 del mismo precepto que “2. Está en la situación de suelo rural: a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación



territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, ... b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”

Por su parte, para la LSOTEX el concepto de actuación urbanizadora hay que extraerlo del de Unidad de Actuación contenido en el apartado 7 de su Disposición Preliminar “7. Unidad de actuación urbanizadora: Superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación.” Como puede apreciarse el concepto es básicamente el mismo, si bien, por tratarse de unidad que debe ser delimitada, se atribuye esa función al planeamiento. En cualquier caso, esa idea de transformación urbanística está presente a lo largo del articulado de la Ley y en el RPEX.

2º. Ya se ha visto que las situaciones básicas del suelo determinadas en el TRLS, son el suelo rural y el suelo urbanizado. Sin embargo, la norma urbanística autonómica, al regular el régimen urbanístico del suelo determina en el artículo 8.1 tres clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo el contenido de la propiedad de las distintas clases de suelo en los artículos 13, derechos, y 14, deberes. Es el artículo 13, apartados 3, 4 y 5, el que reserva la actuación urbanizadora en exclusiva a las clases de suelo urbano y suelo urbanizable, excluyendo el suelo no urbanizable de todo proceso de transformación urbanística, de conformidad con los artículos 13.2 y 18 y siguientes de la LSOTEX.

Dado que en la actualidad los terrenos en cuestión están calificados por el Plan General Municipal como suelo no urbanizable, es imprescindible con carácter previo a la realización de cualquier acto o actividad tendente a su transformación urbanística que alcancen cualquiera de las categorías de suelo urbano o suelo urbanizable. Conforme a los artículos 9, 10 y 11 de la LSOTEX, la clasificación del suelo se lleva a cabo por el Plan General Municipal, por lo que en principio bastaría su modificación y con ella acceder al proceso de transformación urbanística. No obstante, debe advertirse que la clasificación



del suelo no es una decisión de carácter discrecional, sustentada en criterios de oportunidad y totalmente disponible para el Ayuntamiento, como titular de la iniciativa de planificación urbanística. Mas bien al contrario, los preceptos antes citados, imponen una serie de condicionantes de carácter técnico y legal, cuyos límites el Ayuntamiento no puede vulnerar. Habrá que estar, por tanto, al contenido de dichas normas para discernir si es posible alterar la clasificación del suelo de la zona.

Asimismo, se hace constar que toda modificación del Plan General Municipal que afecte a la clasificación suelo afecta a la ordenación estructural, según lo establecido en los artículos 70.1.1 de la LSOTEX y 24.2 y 40.1.a) del RPEX. Esta circunstancia es relevante, porque la aprobación definitiva se residencia en el órgano autonómico correspondiente (artículo 76.2.2.a) de la LSOTEX) y se seguirá el procedimiento agravado de tramitación (artículo 77 de la LSOTEX). En otro orden, estará sujeta a las reglas contenidas en los artículos 80 y 81 (para el caso de que eventualmente se tratara de una revisión) de la LSOTEX y 100 a 104 del RPEX y a las limitaciones a las que se sujetan las modificaciones del planeamiento en el artículo 82 de la LSOTEX y 105 del RPEX.

3º. Finalmente, se señala que las disposiciones adicionales cuarta y quinta de la LSOTEX, regulan respectivamente las urbanizaciones residenciales de carácter autónomo y la regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales. Una y otra posibilidad no parece que sean de aplicación al caso propuesto, al obedecer a circunstancias bien distintas, según se desprende de la exposición de motivos de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en cuyo apartado IV, párrafos segundo y tercero, se señala:

“Asimismo, la reciente demanda emergente de urbanizaciones residenciales aisladas de los núcleos de población y destino a ocupación temporal, exige un tratamiento específico que permita adecuar sus requerimientos singulares con la racionalidad territorial y la capacidad de la Administración para satisfacer las demandas de servicios públicos. Con la finalidad de su regulación concreta se establece la disposición adicional cuarta.

Por último, la existencia de diversas urbanizaciones clandestinas, realizadas en su momento al margen de la legalidad vigente, exige el



establecimiento de una regulación que, sobre la base del estricto respeto al marco jurídico vigente, posibilite la regularización y restablecimiento de la situación legalmente infringida. Con esa finalidad se establece la disposición adicional quinta.”

Badajoz, octubre de 2013.