



**ASUNTO: Urbanismo**

*Convenio Urbanístico con particular*

**2010/80**

FC

\*\*\*\*\*

**INFORME**

## **I. CUESTIÓN PLANTEADA**

*"Posibilidad de de un convenio urbanístico: Un particular es dueño de una parcela en suelo rústico en el término municipal de referencia y ha comenzado los trámites para la recalificación del suelo y construcción en el mismo de un polígono industrial. Esta Entidad está interesada en particular en los gastos de modificación del planeamiento... en un importe del 50% para luego recuperar la inversión en terrenos industriales y tener derecho a elegir las parcelas correspondientes a la cesión obligatoria."*

## **II. LEGISLACION APLICABLE**

*Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura -LSOTEX-*

## **III. FONDO DEL ASUNTO**



*Conforme al artículo 127 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura -LSOTEX- los gastos de modificación del planeamiento efectivamente son imputables a la cuenta de gastos de urbanización, disponiendo que "Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos: ...e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación."*

Ahora bien, ello no quiere decir que el ayuntamiento sin más pueda participar de los gastos de urbanización para resarcirse en aprovechamiento urbanístico, ya que ello no es compatible con los dos principios fundamentales de la reparcelación urbanística que pasamos a exponer.

Primero, que el derecho al aprovechamiento urbanístico de cualquier propietario es proporcional a la superficie de suelo que aporta. Así se prevé para Extremadura en el artículo 44.b) LSOTEX cuando dispone que *"El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en cada solar resultante habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el adjudicatario por razón de la superficie de su finca, parcela o solar originario."* Del mismo modo estaba recogido este principio en el artículo 86.1 del Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que dispone que *"El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable."* A nivel jurisprudencial, valga citar la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, de 26 de diciembre de 2007 .

Y, segundo, que el importe de los gastos de urbanización que asume el interesado es directamente proporcional al aprovechamiento urbanístico que le ha correspondido en la reparcelación. Así se prevé para Extremadura en el artículo 133.3 LSOTEX, cuando dispone que, *"El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al*



*aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.” Del mismo modo estaba recogido este principio en el artículo 58 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que dispone que “Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el art. 53 de este reglamento.”*

Consideramos que, en defecto de aportación de suelo de titularidad municipal, lo determinante para el ayuntamiento a efectos de obtener mayor aprovechamiento urbanístico del que le corresponde estrictamente mediante la cesión obligatoria del 10 por ciento, así como poder determinar su localización, es la fijación de la forma de gestión de la actuación urbanizadora. Así dispone el artículo 6 LSOTEX que “La ejecución de las actuaciones urbanizadoras será siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. En la gestión directa, la Administración actuante asume la financiación y realización de la totalidad de las obras. En la gestión indirecta, la Administración actuante atribuye la condición de agente urbanizador a una persona privada, tenga o no la condición de propietario, por el procedimiento establecido en esta Ley”

En definitiva, la posibilidad apuntada por el consultante no es viable ya que el ayuntamiento no puede soportar gastos de urbanización si el sistema de actuación es privado y el ayuntamiento no aporta suelo; de este modo la única manera que tendría de adquirir mayor aprovechamiento urbanístico procedente de la actuación urbanizadora es la de fijar algún sistema de ejecución directo, ya sea cooperación, ya sea expropiación, en el primero podrá saldar los gastos de urbanización soportados mediante la adjudicación de suelo lucrativo en el proyecto de reparcelación, y, en el segundo, podrá el ayuntamiento adquirir la titularidad de todo el suelo lucrativo disponible una vez abonados los justiprecios expropiatorios en aprovechamiento urbanístico de la actuación urbanizadora, y, en ambos casos, soportando la totalidad de los costes de urbanización.

Badajoz, MARZO de 2010