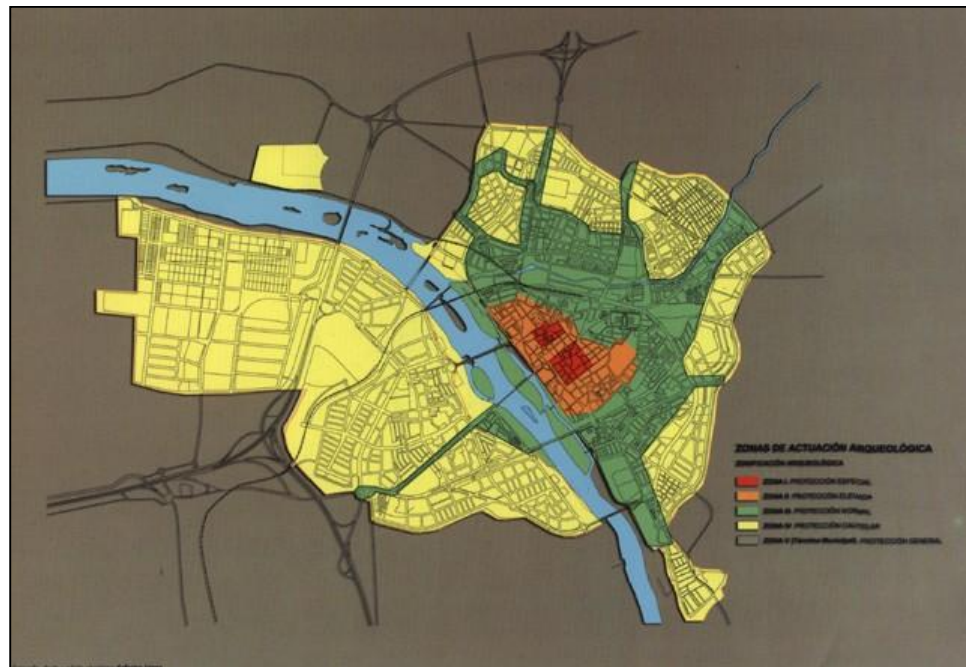


# Guía Práctica de aplicación de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



## INTRODUCCIÓN

La reciente entrada en vigor de la Ley x/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX), comporta la aplicación de nuevas técnicas y conceptos instrumentales que tienen por finalidad la mejora sustancial del proceso de ordenación y gestión territorial y urbana y para poder garantizar con razonable seguridad los principios rectores establecidos en los Artículos 45, 46 y 47 de la Constitución que deben presidir el urbanismo extremeño.

Si bien es cierto que el contenido básico de la nueva Ley ya se ha difundido en variados actos públicos y durante la tramitación parlamentaria de la misma (difusión que se continuará realizando a través de cursos específicos, publicaciones temáticas y promulgación de los Reglamentos), parece necesario editar con carácter inmediato una breve Guía Práctica Aplicativa de los contenidos de gestión más usuales para que sirva de consulta durante la primera etapa de vigencia de la Ley.

Con el objetivo de facilitar su entendimiento, se ha estructurado un modelo de preguntas-respuesta, orientadas a las cuestiones de Gestión más usuales que comporta la aplicación práctica de la Ley, con lo que su utilización ante un problema concreto, permite encontrar su solución inmediata.

Este es, al fin y al cabo, la finalidad de esta Guía y esperamos que su funcionalidad satisfaga la intención y el interés con la que ha sido redactada.

## **CAPÍTULO PRIMERO.**

### **LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANIZADORAS.**

#### 1. ¿CÓMO SE EJECUTAN LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY?

1.1.- En virtud de lo regulado en la Disposición Transitoria Cuarta (punto 2) y Quinta, será de aplicación el nuevo régimen jurídico de programación establecido en la LESOTEX, a los siguientes suelos, aún no incursos en ejecución según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, clasificados como tales en el planeamiento vigente:

- Suelos Urbanos comprendidos en Unidades de Actuación (o de Ejecución según la anterior terminología) que el planeamiento municipal hubiera ya delimitado.
- Suelos Urbanos que posteriormente se integren en nuevas Unidades de Actuación (Art. 124), por ser necesarias para

garantizar la obtención y ejecución de nuevos suelos dotacionales (según definición de Disposición Preliminar N° 11).

- Suelos Urbanizables Programados, No Programados y Aptos para Urbanizar.

En los dos últimos suelos, si los Sectores no se encuentran delimitados en el planeamiento municipal, habrá que proponer una delimitación de acuerdo a los criterios de “adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria” que se presente (Art. 70-1.1-c) y delimitados por la estructura viaria (Art. 10-3-a).

## 2. ¿ES NECESARIO ADAPTAR LAS DETERMINACIONES DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS A LA NUEVA LEY?

2.1.- En virtud de la Disposición Transitoria Segunda **es preceptiva** la Adaptación de la totalidad de los Planes vigentes a la LESOTEX, sin determinación de plazo, salvo para los Municipios **con** población de derecho superior a los 10.000 habitantes, que deberán remitir a la Consejería propuesta de Adaptación dentro del año siguiente a la entrada en vigor de la Ley.

No obstante, en tanto no se produzca dicha Adaptación, para los Municipios señalados se entenderá homologada la Estructura General y Orgánica establecida en el planeamiento vigente como Ordenación Estructural de la nueva Ley.

2.2.- En cualquier caso será necesaria la homologación del ámbito o sector correspondiente, cuando las propuestas de ordenación comporten modificaciones de las determinaciones del planeamiento municipal vigente (Disposición Transitoria 2ª-3).

2.3.- La aprobación de la Homologación corresponde a la Consejería competente en Urbanismo, produciéndose mediante la resolución administrativa correspondiente.

### 3. ¿EN QUÉ CONSISTE EL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN?

3.1.- Se trata de un simple documento análogo a los de planeamiento que expresa qué determinaciones jurídico-normativas y qué suelos dotacionales corresponden a la Ordenación Estructural y cuáles corresponden a la Detallada en función de lo establecido en el Artículo 70 de la LESOTEX.

3.2.- A partir de su aprobación queda definido el ámbito de competencias municipales (las correspondientes a la Ordenación Detallada) y de competencias de la Junta (las correspondientes a la Ordenación Estructural).

3.3.- De las prescripciones establecidas en la Disposición Transitoria 2ª se deduce el contenido que parece razonable que deba tener el documento de Homologación. Ésta puede:

i) Limitarse a la mera identificación de los elementos que componen ambas ordenaciones (estructural y detallada) por contener ya el

planeamiento en vigor, con precisión, todas esas determinaciones (Homologación “Declarativa”);

ii) Introducir, además, en dicho planeamiento alguna nueva determinación para completar las existentes en él (la delimitación sectorial, v.gr., en el urbanizable no programado: Homologación “Complementaria”); o

iii) Introducir, además, alguna modificación en el referido planeamiento que suponga una mejora del mismo (Homologación “Modificativa”).

#### 4. ¿QUÉ RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL HAY QUE PREVER EN LAS NUEVAS ACTUACIONES URBANIZADORAS?

4.1.- En el suelo urbanizable, al estar derogados los estándares del Reglamento de Planeamiento de la legislación estatal (salvo en el dimensionado de la superficie destinada a la dotación escolar- Disposición Transitoria Primera-5), serán de aplicación las reservas establecidas en el Artículo 74, puntos 2 y 3, con las salvedades del punto 4.

4.2.- En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano ya delimitados por el planeamiento, al no estar preestablecida su cuantificación exacta en la LESOTEX (Artículo 123-1), serán las establecidas en el mismo, si bien deberán asumir el deber del destino a VPO

regulado en el Artículo 74-3, sin perjuicio de lo establecido en el punto 4-d) de dicho Artículo.

4.3.- En las Unidades de Actuación que se redelimiten ex –novo, deberán reservarse los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional (Artículo 123-1) de entre los establecidos en el Artículo 74-2.

5. ¿QUÉ DOCUMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS SON NECESARIOS PARA PODER OPTAR A LA ADJUDICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE UNA OBRA URBANIZADORA?

5.1.- Son necesarios todos los proyectos y documentos que definen completamente las condiciones de desarrollo que garanticen ejecución de la Actuación, tanto técnicas como económicas y empresariales y que constituyen el denominado Programa de Ejecución.

5.2.- En concreto deberán comprender (Artículo 119), el documento de ordenación (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle ....), Anteproyecto de Urbanización (mínimo), Convenio Urbanístico y Proposición Económica.

Adicionalmente, tras la eventual adjudicación, deberá completarse con el Proyecto de Urbanización completo y el de Reparcelación correspondiente.

### 5.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA (Artículo 119-1).

1. Documento de asunción de la ordenación en vigor, o bien documento de planeamiento de desarrollo (planeamiento parcial, de reforma interior, etc.) que complete y/o altere la ordenación urbanística del ámbito de actuación concreto. Podrá proponer modificaciones a las determinaciones jurídico-urbanísticas preexistentes, tanto en el nivel del planeamiento de desarrollo, como en el propio nivel del planeamiento general, sin perjuicio de las limitaciones legales establecidas.
2. Anteproyecto de Urbanización (al menos), incluyendo la Memoria de Calidades, esquemas y características de los diferentes recursos, servicios e infraestructuras proyectadas para permitir la determinación de su coste (los precios se incluirán en la proposición jurídico-económica).

Tras la eventual adjudicación deberá presentarse el Proyecto de Urbanización completo.

En el Sistema de Concertación, cuando la iniciativa provenga de propietarios que representen más de la mitad de la superficie afectada por la actuación y ejerciten el régimen de adjudicación preferencial (Agrupación de Interés Urbanístico), deberán presentar el Proyecto de Urbanización al inicio del procedimiento.



3. Proyecto de Reparcelación voluntaria, cuando en el Sistema de Concertación la iniciativa provenga de propietarios que representan la totalidad de la superficie afectada por la actuación y ejerciten el régimen de adjudicación preferencial (Agrupación de Interés Urbanístico).

En los restantes casos, el Proyecto de Reparcelación lógicamente se presentará tras la eventual adjudicación de la urbanización. Dicho Proyecto localizará las nuevas parcelas con el aprovechamiento que le corresponda a los propietarios, al Ayuntamiento (suelos dotacionales y lucrativos en función de la participación pública en las plusvalías generadas) y, en su caso, al Urbanizador en concepto de retribución de los costes de producción del suelo urbanizado.

#### 5.4.- ALTERNATIVA JURÍDICO-ECONÓMICA (Artículo 119-2 y 3).

1. Convenio Urbanístico, incluyendo los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación de la ejecución de la urbanización (ver Anexo 1).
2. Proposición jurídico-económica, que establezca las relaciones entre los propietarios y el Urbanizador y los eventuales acuerdos ya alcanzados, la estimación de la

totalidad de los costes de producción del suelo urbanizado, la definición de las cuotas de urbanización o del porcentaje de aprovechamiento como retribución por la ejecución (ver Anexo 2), fijación del beneficio por la gestión urbanizadora y propuesta de eventuales compromisos complementarios que adquiera el urbanizador (ver Anexo 1).

## 6. ¿QUIÉN PUEDE OBTENER LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR?.

6.1.- Tal como establece el Artículo 120 de la LESOTEX, cualquier Administración pública mediante los procedimientos de Gestión Directa o cualquier particular, propietario o no de los terrenos incluidos en el ámbito de la Actuación a través de los procedimientos de Gestión Indirecta.

6.2.- En el caso de la Gestión Indirecta, la LESOTEX reconoce un cierto estatus especial a los propietarios de suelo con la finalidad de fomentar la más rápida y eficaz ejecución del planeamiento, aspectos que la propiedad puede cumplir con evidente facilidad. Sobre esta base, la LESOTEX establece una suerte de excepción licitatoria por plazo de dos meses (Artículo 126-2-a) si son los titulares de suelo que integren a más del 50% de la superficie

afectada (Artículo 120-e) los que promueven la Actuación constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) (ver Anexo 3), ya que entonces quedará determinada la ejecución por el sistema de compensación.

Si el promotor de la Actuación es un tercero no propietario o propietario minoritario (Sistema de Concertación), en el procedimiento concursal la AIU dispone de un régimen preferencial siempre que se presente al mismo y cumpla determinados requisitos (Artículo 136).

Si no ejercitan esa facultad en tiempo y forma, podrá resultar adjudicatario de la urbanización el agente urbanizador que haya presentado el Programa de Ejecución y la Administración considere más idónea para el interés general.

## 7. ¿CÓMO SE INICIA EL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR POR UN PARTICULAR?.

7.1.- La LESOTEX ofrece dos posibilidades en función del estado de definición en que se encuentre el planeamiento urbanístico municipal.

7.2.- En Ausencia de Bases Preestablecidas.

En el caso que el planeamiento no tenga establecidas unas Bases orientativas que definan las condiciones objetivas que permitan

incorporar la Actuación al proceso urbanizador en función de un orden de prioridades razonado (Artículo 111-1), ni una previsión que fije los criterios básicos que definan el diseño urbano de la ordenación, así como de las calidades de las obras de urbanización y de los plazos aproximados de ejecución (Artículo 10-4), el inicio de la Actuación se realizará ante el Ayuntamiento de acuerdo al procedimiento que en el siguiente número se explicará.

7.3.- En el caso que ya el planeamiento tenga establecidas las Bases anteriormente señaladas, podrá iniciarse la Actuación por procedimiento simplificado en una Notaría de la localidad, previa entrega de una copia de la Alternativa en el Ayuntamiento correspondiente, corriendo por cuenta del proponente todos los gastos y anuncios correspondientes.

7.4.- De lo anterior se deduce la importancia que tiene para la agilidad del proceso urbanizador que los Ayuntamientos tengan aprobadas las Bases orientativas señaladas. Además se satisfará el mandato establecido en la Disposición Transitoria Segunda, en el segundo párrafo de su punto 1.

## **8. ¿QUÉ PROCEDIMIENTO DEBE SEGUIRSE PARA OBTENER LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR POR UN PARTICULAR?**

8.1.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO POR PARTICULARES.  
(Artículo 10).

1. Procedimiento Ordinario: Presentación ante el Ayuntamiento de Consulta por particular, propietario o no sobre viabilidad de una actuación urbanizadora. En la Consulta se especificará (Artículo 10-3):

a) Propuesta de ámbito de actuación.

b) Plazos indicativos, forma de gestión y cualificación técnica del aspirante

– El Ayuntamiento Pleno decidirá, en el plazo de dos meses, motivadamente sobre la consulta (posibilidad de intervención subsidiaria de la Consejería).

En caso de declarar la viabilidad y determinar la gestión indirecta de la actuación, establecerá el Sistema de ejecución por Compensación (consulta realizada en primer lugar por los propietarios mayoritarios constituidos en AIU) o por Concertación (no propietario o propietario minoritario), fijando criterios y bases orientativas para su desarrollo (Art. 126-2-6).

– La resolución de viabilidad se publicará en el Diario Oficial y en un periódico, iniciándose el plazo de dos meses (del Art. 126-2) a partir de la última publicación, para presentación de la Alternativa Técnica de la AIU en el Sistema de Compensación o apertura de procedimiento concurrencial en el Sistema de Concertación para presentación de Alternativas Técnicas en competencia.

2. Procedimiento Simplificado: Protocolización mediante acta levantada por Notario con competencia en la localidad, de la Alternativa Técnica y depósito de una copia en el Ayuntamiento (Art. 134-B) cuando ya se encuentren aprobadas las Bases y criterios orientativos.

## 8.2.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO: INFORMACIÓN PÚBLICA EN EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN Y FASE CONCURRENCIAL EN EL DE CONCERTACIÓN (Artículo 134).

1. Culminado el plazo de dos meses, en el cual se habrá presentado en plica abierta por la AIU tanto la Alternativa Técnica como el Convenio y la Proposición Jurídico-económica en el Sistema de Compensación, y las eventuales Alternativas Técnicas aspirantes a Urbanizador en el Sistema de Concertación, el Alcalde abrirá un período de información pública de 20 días para alegaciones en el Sistema de Compensación y, además, para presentación de Convenios y Proposiciones Jurídico-económicas en competencia y en plica cerrada por los aspirantes a Urbanizador en el Sistema de Concertación.

La resolución se anunciará en el Diario Oficial, en un periódico y se cursará aviso al domicilio fiscal de todos los titulares de derechos afectados por la Actuación.

Todas las proposiciones jurídico-económicas se acompañarán de garantía provisional no inferior al 3% de los costes previstos de las obras de urbanización.

2. En el Sistema de Concertación se abrirán las plicas al día siguiente a la conclusión del plazo anterior, permaneciendo en información pública tanto éstas como todas las actuaciones realizadas, durante los diez días siguientes a la apertura.

### 8.3.- PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO EN NOTARÍA. (Artículo 134-B).

1. Solo es aplicable este procedimiento para el caso de que las Bases y criterios orientativos establecidos en el Artículo 10-4 se encuentren ya aprobados por el Ayuntamiento.

2. Todos los actos de trámite serán de iniciativa del particular y los costes generados por la tramitación correrán por cuenta del aspirante a agente urbanizador, sin perjuicio de su consideración como gastos de urbanización (Artículo 127).

3. La apertura de los plazos y el transcurso de los períodos de información pública y concurrencial se producirán automáticamente tras las publicaciones preceptivas por imperio de la Ley.

4. La apertura de plicas en el Sistema de Concertación y la emisión de informes municipales en sede municipal, no

podrán tener lugar hasta que se acredite el cumplimiento de los diferentes plazos y períodos de información pública y concurrencial.

#### 8.4.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA. (Artículo 135).

1. En el plazo de 40 días desde que sea posible tomar el acuerdo, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar y adjudicar motivadamente el Programa presentado en el Sistema de Compensación o elegir una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico-económica en el Sistema de Concertación, con las modificaciones que, en su caso, procedan en ambos Sistemas.

2. Criterios de Adjudicación: ámbito de actuación más idóneo, obras de urbanización más convenientes, calidades más adecuadas, plazos más breves, compromisos más rigurosos, mayores garantías de cumplimiento, beneficio empresarial más proporcionado, menor precio para una misma obra, previsión de mayor número de viviendas de VPO. Complementariamente, quien oferte mayores posibilidades de colaboración con los propietarios.

3. En el Sistema de Concertación, el promotor de la Alternativa Técnica aprobada que no resulte adjudicatario tendrá derecho a la subrogación en el lugar de éste en sus mismas condiciones de adjudicación. Los gastos



correspondientes a los documentos formulados por promotor que no resulte adjudicatario y se incorporen al Programa aprobado deberán reembolsarse al mismo.

4. Para los municipios < 20.000 hab. previamente a la aprobación municipal, será preceptivo solicitar informe técnico a la Consejería sobre la adecuación del Programa a la ordenación territorial y urbanística.

5. Los propietarios constituidos en una AIU (Artículo 120-e), podrán solicitar régimen preferencial (Artículo 136) siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Formulen una Alternativa Técnica propia y original.
- Ofrezcan un plazo de ejecución menor de 3 años.
- Presenten Proyecto de Urbanización en el caso de AIU que represente < 100% de la superficie afectada.
- Presenten Proyecto de Reparcelación Voluntaria en el caso de AIU suscrita por todos los propietarios.

3.6. Aprobado el Programa se trasladará a la Consejería para su inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones

de Interés Urbanístico y posterior publicación de la aprobación definitiva.

3.7 La adjudicación se formalizará mediante suscripción del Convenio Regulador por el Urbanizador y el Ayuntamiento.

## 9. ¿CÓMO SE REGULAN LAS RELACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS?.

9.1.- Todas las relaciones posibles entre propietarios y agente urbanizador derivadas de la formulación del Programa de Ejecución correspondiente vienen reguladas exhaustivamente en los Artículos 131, 132 y 133 de la Ley.

9.2.- Los propietarios, como beneficiarios finales del proceso urbanizador, al ser los destinatarios de las parcelas edificables resultantes, deberán hacer frente a los gastos derivados de la transformación de sus suelos establecidos en el correspondiente Programa de Ejecución aprobado.

Podrán hacérselos efectivos al Agente Urbanizador, bien en metálico mediante cuotas de urbanización (Artículo 133), bien en parcelas edificables de valor equivalente, cuantificándose en la aprobación del Programa (ver Anexo 2).

Los propietarios tendrán derecho al abono en metálico, salvo que el Urbanizador haya propuesto que su retribución en parcelas la destina a VPO u otros usos de interés social (Artículo 133-1).

9.3.- El Urbanizador deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones en la medida en que perciba las aportaciones (en metálico o en parcelas) de los propietarios (Artículo 132).

9.4.- Todas las relaciones entre propietarios, Urbanizador y Administración se establecerán con carácter definitivo y vinculante en el correspondiente Convenio Urbanístico a suscribir por los dos últimos y que dirigirá todo el proceso de ejecución de la obra urbanizadora.

## 10. ¿QUÉ PECULIARIDADES Y VIRTUALIDADES ADOPTA LA LEY PARA LA GESTIÓN DIRECTA?

10.1.- En el Sistema de Cooperación, (Artículo 139), la Administración actuará como Urbanizador, presentando toda la documentación en plica abierta sustituyendo el Convenio por una relación de compromisos con los propietarios.

10.2.- Durante el período de información pública, cualquier particular puede alegar a favor del cambio de sistema por uno de ejecución privada y, en su caso, acompañar una alternativa con mejores condiciones para el interés general que los establecidos en el Programa público.

10.3.- La retribución del Urbanizador público en parcelas edificables para VPO, posibilita una ágil y adecuada obtención de Patrimonio Público de Suelo “al coste de los factores”.

10.4.- En el Sistema de Expropiación (Artículo 140), podrá abonarse el justiprecio en terrenos de valor equivalente de manera potestativa en el propio ámbito de la Actuación o acordada con los propietarios en localizaciones externas al mismo (Artículo 149-2).

## 11. ¿CÓMO SE EJECUTAN LAS EVENTUALES ACTUACIONES URBANIZADORAS EN LOS MUNICIPIOS DE ESCASA DINÁMICA SOCIO - ECONÓMICA Y URBANÍSTICA?.

11.1.- Para los Municipios que no cuenten con planeamiento urbanístico, o en aquellos en los que el planeamiento no tenga prevista la delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano por no ser precisas ni convenientes para garantizar la ejecución urbanizadora de manera racionalizada (Artículo 108 y 155), la LESOTEX arbitra procedimientos simplificados de gestión mediante la aplicación de Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

11.2.- La obtención pública del suelo dotacional previsto se realizará mediante cesión por Convenio, por reparcelación o expropiación en caso necesario.

11.3.- La ejecución de las obras se realizará por Cuotas de Urbanización o Contribuciones Especiales, pudiendo fraccionarse el pago hasta un período máximo de diez años.

## 12. ¿CÓMO AFECTA EL NUEVO SISTEMA DE URBANIZACIÓN AL SECTOR EMPRESARIAL EXTREMEÑO?

12.1.- El Sistema de Concertación, al posibilitar la actuación urbanizadora sin tener la obligación de ser propietario de los terrenos, propicia que las inversiones económicas para producir suelo urbanizado disminuyan, al ser ahora sólo necesario disponer de capacidad financiera para acometer los gastos de urbanización. Obviamente, esta circunstancia abre un nuevo nicho de actividad económica para las pequeñas y medianas empresas que constituyen el tejido empresarial básico extremeño.

12.2.- Además la Ley obliga a que el planeamiento diversifique la dimensión de las Unidades de Actuación (Artículo 124-1) para favorecer la actividad urbanizadora, al adecuarla a la capacidad empresarial local.

12.3.- Asimismo se discrimina positivamente aquellos Programas presentado por AIUs que colaboren con un Urbanizador, en el caso que promuevan una Unidad de Actuación prevista en el planeamiento, frente a otras propuestas de mayor dimensión (Artículo 136-3).

12.4.- Finalmente, la posibilidad de retribución en aprovechamiento que la Ley prescribe, permite obtener solares edificables “al coste de los factores”, lo que beneficia aún más la actividad de las PYMES, al eliminarse los componentes especulativos en el proceso de adjudicación.

13. ¿PUEDEN ACOGERSE AL NUEVO RÉGIMEN URBANÍSTICO LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE PLANEAMIENTO QUE ESTUVIERAN EJECUTÁNDOSE DE ACUERDO AL RÉGIMEN ANTERIOR?.

No existe impedimento legal para poder realizar lo cuestionado, previo desistimiento del procedimiento anterior. Téngase en cuenta que la Disposición Transitoria Cuarta, punto 1º, posibilita que los instrumentos que se encuentren en curso de ejecución puedan culminarla con el régimen vigente anterior.

Pero si a los promotores del mismo (v. gr., una Junta de Compensación) les interesa su transformación en Agrupación de Interés Urbanístico para acogerse a las virtualidades y ventajas que el nuevo régimen comporta (reparcelación forzosa frente a expropiación de minoritarios, por ejp.), podrán llevarlo a cabo previo desistimiento del mismo e inicio y tramitación del nuevo procedimiento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO.**

#### 1. ¿CÓMO SE EJECUTAN LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN EL MARCO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY?.

1.1.-En virtud de lo regulado en la Disposición Transitoria Cuarta, punto 2 y Quinta, será de aplicación el nuevo régimen jurídico relativo a Actuaciones Edificatorias a la ejecución de los siguientes suelos clasificados como Urbanos en el planeamiento vigente:

- a) Suelos Urbanos que reúnen las condiciones de solar, por estar ya urbanizados contando con todos los servicios urbanísticos o en ausencia de alguno de ellos, pudiera completarse con un Proyecto de Urbanización o de Obras

Ordinarias que acompañara al Proyecto de edificación (Artículo 124-3) y para los cuales el planeamiento no atribuye mayor aprovechamiento que el preexistente.

- b) Los mismos Suelos Urbanos anteriores en los cuales el planeamiento hubiera atribuido un aprovechamiento objetivo superior al realmente existente.

1.2.- La ejecución del planeamiento en estos suelos se realizará mediante la materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por aquél, previa obtención de la preceptiva licencia de edificación siempre que se cumplan los siguientes requisitos (Artículo 156):

- Cumplimiento de los deberes de cesión de suelo en el caso de que sea legalmente procedente.
- Ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes, en su caso.
- Realización de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos y siempre menores a las dos años desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

## 2. ¿QUÉ CESIONES DE SUELO DEBEN REALIZARSE PREVIA O SIMULTÁNEAMENTE A LA EDIFICACIÓN?.

2.1.- Las superficies de suelo dotacional viario o de otros servicios públicos necesarios para completar la condición de solar.



2.2.- Para los suelos contemplados en la letra b) del punto 1.1 anterior y en el caso que así lo tuviera establecido el planeamiento vigente, la parte proporcional de suelo dotacional que le corresponda por superar el aprovechamiento medio que el Plan tenga definido, así como el referente al 10% de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan y el preexistente, lícitamente realizado (Artículo 32-2).

3. ¿CÓMO SE DETERMINA EL APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE DE REFERENCIA CUANDO EN EL SOLAR NO SE DISPONE DE EDIFICACIÓN?

– En este caso, se calcula la media de los aprovechamientos preexistentes en el polígono fiscal o, en su caso, en la Zona de Ordenanza en la que se encuentre integrado el solar (Artículo 33-4 de la LESOTEX).

Se calcularán por tanto, las superficies edificadas de todas las construcciones preexistentes en la zona, lícitamente realizadas (no incurso en expediente de disciplina urbanística) y las superficies del conjunto de los solares sobre los que se hallan edificadas, procediéndose a dividir la superficie edificable total por la total superficie de los solares.

No obstante, a falta del desarrollo reglamentario, para las zonas de gran dimensión o complejidad, parece razonable la aplicación de un sistema de cálculo estadístico aproximado análogo al expresado en el Artículo 34-3)

#### 4. ¿CÓMO SE CUANTIFICA LA OFERTA DE COMPENSACIÓN ECONÓMICA PARA LA ADQUISICIÓN DE UN EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO?.

– La LESOTEX prevé un sencillo procedimiento para evitar dificultosos e impropios procesos de negociación con la Administración (Artículo 38).

En concreto, el particular que pretenda adquirir un excedente de aprovechamiento, en su oferta de compra a la Administración, propondrá un precio basado en el valor de repercusión por cada metro cuadrado edificable correspondiente al excedente (x pta/m<sup>2</sup>t), comportando dicha oferta, la de venta a la Administración por el mismo valor de repercusión, pero mejorado, del aprovechamiento subjetivo que le corresponde al suelo que tiene atribuido el excedente.

Se trata de institucionalizar el viejo sistema de “tu cortas y yo escojo” con la finalidad, ya señalada de establecer un procedimiento con capacidad de auto-regulación que evite los enojosos e impropios procesos de negociación con la Administración.

En cualquier caso, la LESOTEX prevé la posibilidad (siempre aconsejable) del establecimiento de un Cuadro de Valores municipal, periódicamente actualizable, para facilitar y agilizar, aún más, la determinación de la compensación económica aplicable a la adquisición de los excedentes de aprovechamiento.

5. EN EL CASO DE AUSENCIA DE INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN EL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO ¿CÓMO SE OBTIENEN LAS DOTACIONES PÚBLICAS LOCALIZADAS EN ACTUACIONES AISLADAS?.

5.1.- Si el planeamiento vigente no ha previsto instrumentos de reparto de cargas y beneficios en suelo urbano-solar, la única forma de obtención pública de los suelos dotacionales será por aplicación de la expropiación, al valor establecido en el Artículo 29 de la Ley 6/98.

Tampoco podrá la Administración participar en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento, si el planeamiento no lo hubiera previsto.

5.2.- No obstante mediante una simple y aconsejable modificación del planeamiento municipal vigente, se puede establecer el Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano, tal como se regula en el Artículo 34-3 y prever la instrumentación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico del Artículo 36, con las medidas adicionales de las Reservas de Aprovechamiento (Artículo 37) y de las Compensaciones Monetarias Sustitutivas (Artículo 38).

5.3.- Tras la modificación puntual anterior, se podrá disponer de un procedimiento más acorde al principio general de reparto de cargas y beneficios y al principio constitucional de participación pública en las plusvalías generadas en la acción urbanística pública (Artículo 47 de la Constitución).

Adicionalmente, se podría obtener por reparcelación discontinua y voluntaria, de manera gratuita para la Administración, los suelos dotacionales previstos en Suelo Urbano y los correspondientes al Patrimonio Municipal de Suelo derivados de los incrementos de aprovechamiento.

## 6. ¿QUÉ REQUISITOS HAY QUE CUMPLIR PARA PODER EDIFICAR Y URBANIZAR SIMULTÁNEAMENTE?

6.1.- Solo será posible la ejecución simultánea de ambas actividades cuando se asegure la completa urbanización (Artículo 157).

6.2.- Para ello, la licencia de obras recogerá el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo recogerse esta condición en las escrituras de declaración de obras.

Asimismo, deberá prestar garantía por el importe íntegro del coste de las obras de urbanización en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

## 7. ¿QUÉ OCURRE CUANDO EL PROPIETARIO INCUMPLE LOS DEBERES DE EDIFICAR LOS SOLARES Y, EN CONCRETO LOS PLAZOS ESTABLECIDOS?

7.1.- El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración para expropiar la parcela o proceder a la ejecución por sustitución del propietario (Artículo 158) mediante sistema

concurzal a través de la presentación de Programas de Ejecución Edificatoria.

## 7.2.- PRESUPUESTOS PARA LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA. (Artículo 158).

1. Declaración administrativa del Incumplimiento del deber de edificar en el plazo de ejecución prescrito, tramitada de oficio o a instancia de cualquier persona.

- Plazos de ejecución: los fijados en el planeamiento. El plazo no podrá superar los dos años desde que fuera posible solicitar la oportuna licencia de obras.

2. Procedimiento para la Declaración a Instancia de Interesado.

- Solicitud ante el Ayuntamiento que deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Fundamentación del incumplimiento.
- Memoria valorada de las obras de edificación, Anteproyecto de Urbanización (en su caso) y constitución de garantía por importe > 7% de los costes estimados.

- Previa audiencia al propietario, la eventual Declaración de Incumplimiento:

- Deberá ser comunicada al Registro de la Propiedad.
- Habilitará para la Convocatoria de Concurso bien por particular, bien por la Administración actuante.
- En caso de inactividad municipal, podrá subrogarse la Consejería competente en Urbanismo.

### 7.3.- CONVOCATORIA DEL CONCURSO PARA LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA (Artículo 159).

#### 1. Convocatoria de oficio por el Ayuntamiento.

A. Deberá convocarse dentro de los dos meses siguientes a la declaración de incumplimiento.

B. Deberán señalarse las siguientes condiciones:

- Precio de adquisición del solar que no será inferior al 50% del valor urbanístico del mismo.
- Plazos máximos de ejecución.
- Precios máximos de venta o arrendamiento.
- Garantías del cumplimiento.
- Oferta de pago del solar y las obras en partes de la edificación (modalidad de aportación).

- C. La eventual diferencia entre el precio de salida y el resultante corresponderá a la Administración para Patrimonio Público de Suelo.
- D. La adjudicación comportará la transmisión forzosa de la propiedad.

## 2. Convocatoria a instancia de interesado.

### 2.1.- Tramitación en Sede Municipal de los Programas de Ejecución Edificatoria .

- A. Presentada la Alternativa Técnica en plica abierta ante el Ayuntamiento, el Pleno del mismo, en el plazo de dos meses, decidirá sobre la viabilidad de la ejecución sustitutoria y en caso afirmativo, convocará el concurso por un plazo de dos meses, previa publicación del Acuerdo en el Diario Oficial y en un periódico, con la finalidad de someterla a información pública y proceso concurrencial mediante alternativas en competencia.
- B. Una vez transcurrido este plazo, el Alcalde abrirá un período de 20 días para presentación de Proposiciones Jurídico-económicas y Convenios (en su caso), anunciándose de nuevo de idéntica manera que la anterior y remitiendo aviso de su contenido a los propietarios del solar.

Las proposiciones se acompañarán de una garantía provisional no inferior al 3% de los costes previstos de ejecución.

- C. Las plicas se abrirán al día siguiente del plazo anterior, permaneciendo en exposición pública todas las actuaciones durante los diez días siguientes a la apertura.

#### 2.2.- Tramitación en una Notaría de los Programas de Actuación Edificatoria.

- Se protocolizará la Alternativa Técnica ante Notario con competencia en la localidad y depósito de una copia en el Ayuntamiento.
- Los anuncios y demás actos trámite correrán por cuenta del aspirante a Edificador.

#### 7.4.- Alternativa Técnica: Documentación.

1. Proyecto Básico de Edificación acompañado, en su caso, de Anteproyecto de Urbanización, incluyendo Memoria de Calidades con descripción de todos los elementos que permitan determinar el coste total de la Actuación (los precios se incluirán en la proposición jurídico-económica).

- Contendrá un documento de aceptación de la cesión, condicionada al abono de su precio, de los



derechos sobre los documentos técnicos en la eventualidad de adjudicación a un tercero; y en el que se asumen los deberes legales derivados de la adjudicación.

– Tras la eventual adjudicación deberá presentarse el Proyecto de Ejecución completo de la actuación edificatoria.

2. Proyecto de Escritura de Obra Nueva y de División Horizontal, que lógicamente se presentará tras la eventual adjudicación de la edificación y que localizará las partes de la edificación que le corresponderá al propietario, al Ayuntamiento en su caso, y al edificador en concepto de retribución, (si se opta por esta modalidad) por los costes derivados de la ejecución sustitutoria, acompañándose de una Cuenta de Liquidación económica, en el caso de tener que realizar ajustes en metálico.

Alternativa Jurídico-económica: Documentación.

1. Convenio Urbanístico, incluyendo los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación de la ejecución sustitutoria de la edificación.

2. Proposición Jurídico-económica, que regulará las relaciones entre el propietario y Edificador, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados, la estimación de la totalidad de los costes de ejecución, las

disposiciones relativas al modo de financiación y retribución del adjudicatario.

En concreto, se establecerá propuesta de adquisición del solar, o bien se promoverá la ejecución total (en régimen de proindiviso) financiándose la producción con partes de la edificación de valor equivalente (régimen de aportación).

#### 7.5.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN EDIFICATORIA.

7.5.1.- En el plazo de 40 días desde que sea posible tomar el acuerdo, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar y adjudicar motivadamente el Programa eligiendo una Alternativa Técnica y un Proposición Jurídico-económica con las modificaciones que, en su caso, procedan.

En caso de inexistencia de alternativas en competencia, el transcurso del plazo habilitará para entender estimada la solicitud.

7.5.2.- Criterios de aprobación y de adjudicación (sin perjuicio de su desarrollo reglamentario): obras más convenientes, calidades más adecuadas, plazos más breves, compromisos más rigurosos, mayores garantías de cumplimiento, beneficio empresarial más proporcionado, menor precio para una misma obra, previsión de viviendas de VPO. Complementariamente, quien oferte mayores posibilidades de colaboración con el propietario.

7.5.3.- El promotor de la Alternativa Técnica aprobada que no resulte adjudicatario tendrá derecho a la subrogación en el lugar de éste en sus mismas condiciones. Los gastos correspondientes a los documentos formulados por promotor que no resulte adjudicatario y se incorporen al Programa aprobado deberán reembolsarse al mismo.

7.5.4.- Para los municipios < 20.000 hab., previamente a la aprobación municipal, será preceptivo solicitar Informe técnico a la Consejería sobre la adecuación del Programa a la ordenación urbanística y territorial.

7.5.5.- Aprobado el Programa se trasladará a la Consejería para su inscripción en el Registro de Programas y posterior publicación de la aprobación definitiva.

7.5.6.- La adjudicación se formalizará mediante suscripción del Convenio Regulador por el Edificador y el Ayuntamiento, y, en su caso, el propietario o propietarios conformes con la misma.

7.5.7.- En el caso del sistema de “aportación”, la aprobación producirá los efectos de la reparcelación y en concreto:

- La adjudicación de la finca en proindiviso en la proporción establecida entre propietario, Edificador y, en su caso, el Ayuntamiento

- La ocupación de la finca para la ejecución sustitutoria.

## 8. ¿EN QUÉ CONSISTE EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES?.

8.1.- La LESOTEX limita el deber de conservar las edificaciones hasta un importe económico equivalente al 50% del valor de una construcción de nueva planta con similares características y superficie útil (Artículo 163-2).

8.2.- Si la Administración impusiera unas obras que superaran dicho límite, el propietario podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso mediante ayudas públicas articuladas a través de Convenios o bonificación de tasas de licencias.

## 9. ¿CÓMO SE CONOCE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS FINCAS?.

9.1.- Mediante la obligación que se impone a sus propietarios de recabar un Informe Técnico de la situación constructiva de la edificación, para todos los edificios catalogados y para los que tengan más de cincuenta años, con una periodicidad quinquenal. (Artículo 164).

9.2.- Los Municipios podrán ordenar la práctica de dichos Informes, en sustitución de los propietarios y a su costa.

## 10. ¿QUÉ OCURRE CUANDO EL PROPIETARIO INCUMPLE EL DEBER DE CONSERVACIÓN?.

Si el propietario incumple el deber de conservación en las condiciones y plazos establecidos en la correspondiente Orden de Ejecución (Artículo 166), la Administración queda habilitada para adoptar cualquiera de estas medidas (Artículo 166):

- Ejecución subsidiaria a su costa hasta el límite del deber de conservación.
- Imposición de hasta diez multas coercitivas del 10% del coste estimado, con periodicidad mensual.
- Expropiación forzosa.
- Sustitución mediante formulación de Programas de Ejecución Rehabilitadora en régimen concursal.

## 11. ¿EN QUÉ CONSISTEN LOS CONCURSOS PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR MEDIANTE PROGRAMAS DE EJECUCIÓN REHABILITADORA?.

Se aplicará el mismo procedimiento establecido para la sustitución por el incumplimiento del deber de edificar, considerando que los

documentos y actuaciones relativas a la edificación pasan a ser de rehabilitación de la finca en cuestión.

## 12. ¿CÓMO SE ACTÚA CUANDO EXISTEN CONJUNTOS URBANOS CUYAS CARACTERÍSTICAS ACONSEJAN SU REHABILITACIÓN INTEGRADA?

12.1.- Con la finalidad de recuperar el patrimonio arquitectónico y su revitalización social y económica, podrán delimitarse Áreas de Rehabilitación Preferente (Artículo 166).

12.2.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE.

12.2.1.- Podrán delimitar ARP los Municipios y la Junta de Extremadura.

– Se contendrán en el planeamiento o se podrán aprobar por el procedimiento previsto para los Planes Especiales de Reforma Interior (artículo 72-2).

– Abarcarán áreas de suelo urbano degradadas tanto física como socialmente y alcanzarán como mínimo una manzana.

12.2.2.- La gestión se organizará como Actuaciones de Rehabilitación Integrada acompañadas del Plan Especial de Reforma Interior.

- La ejecución podrá realizarse mediante gestión pública, unilateral o concertada interadministrativamente, o mediante gestión privada.

### 12.3 APROBACIÓN DE UNA ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRADA.

12.3.1.- El contenido documental y el procedimiento de tramitación de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada se determinará reglamentariamente.

12.3.2.- La aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada comporta:

- La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras edificatorias o rehabilitadoras sin necesidad de observar plazos, trámites adicionales u órdenes de ejecución.
- En el caso de gestión directa mediante expropiación, la necesidad de ocupación y la declaración de urgencia.
- El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto.

## CAPÍTULO TERCERO

### **LAS ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### 1. ¿CÓMO SE EJECUTAN LAS ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN EL MARCO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY?.

1.1.- En virtud de lo regulado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera, será de aplicación el nuevo régimen jurídico establecido en la Ley a los suelos clasificados como No Urbanizables en el planeamiento vigente, tanto en su categoría de No Urbanizable común como a los que se les aplica un régimen de Especial Protección.

1.2.- No obstante, con la finalidad de facilitar la asunción del nuevo régimen jurídico, en virtud de lo dispuesto en el punto 2 de la citada Disposición Transitoria, durante el primer año de vigencia de la LESOTEX serán autorizables actuaciones en función del planeamiento urbanístico anterior, aún cuando no reúnan las condiciones de dimensiones y características exigidas por la LESOTEX, aunque limitadas a algunas condiciones indisponibles.



## 2. ¿QUÉ USOS Y ACTIVIDADES PUEDEN LOCALIZARSE EN EL SUELO NO URBANIZABLE?.

2.1.- Aquellas actuaciones no edificatorias relacionadas en el sector primario, realizables con medios ordinarios y que no comporten transformación del destino del suelo ni las características naturales del mismo, como son:

- actividades agropecuarias, forestales, cinegéticas (Artículo 13-2-a).
- Segregaciones, vallados, rehabilitación patrimonial, etc (Artículo 18-1-2).

2.2.- Aquellos usos o actividades que comportan edificación o transformación de sus características propias, para lo que necesita la previa obtención de la correspondiente Calificación Urbanística, como son:

- Construcciones agropecuarias.
- Actividades extractivas.
- Depósitos de materiales.
- Infraestructuras, servicios públicos y estaciones de servicio.

- Áreas de Servicio en virtud de su Legislación sectorial.
- Equipamientos, instalaciones industriales y terciarias.
- Vivienda familiar.

### 3. ¿EN QUÉ CONSISTE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA?.

3.1.- En el establecimiento de las condiciones y características que definen el contenido de la autorización administrativa para poder materializar el uso o actividad propuesta (Artículo 27).

3.2.- La Calificación Urbanística supone, por tanto, la atribución ex-novo de un aprovechamiento urbanístico a un uso o actividad sobrevenida y, consecuentemente, no contemplada previamente por el planeamiento urbanístico municipal. Como tal, es previa a la licencia municipal de obras.

3.3.- El otorgamiento de la Calificación Urbanística, consecuentemente, será preceptiva obtenerla previamente a la licencia de obras y se otorgará por la Consejería competente en materia de Urbanismo para todas las solicitudes en Suelo No Urbanizable Protegido y para el resto en los Municipios de menos de 20.000 habitantes.

Para los Municipios de más de 20.000 habitantes, en Suelo No Urbanizable Común, el otorgamiento le correspondería a los

Ayuntamientos, pudiendo otorgarla conjuntamente con la licencia de obras (letra 1.2-b) del Artículo 27).

El procedimiento incorporará un plazo de información pública de 20 días.

#### 4. ¿QUÉ OBLIGACIONES COMPORTA EL OTORGAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y DE LA LICENCIA DE OBRAS?.

4.1.- La Calificación Urbanística comporta (Artículo 27.1):

- El señalamiento de la superficie de la parcela que debe ser objeto de revegetación que será superior al 50% de la misma.
- El establecimiento de un plan de restauración para el caso de las actividades sometidas a plazo, (ver 4.3 siguiente) decidiendo ejecutarse, cuando éste haya caducado.
- Para las actividades del párrafo anterior, concreción de la participación pública en las plusvalías mediante el establecimiento de un canon del 2% del total de la inversión o de la cesión al Municipio del suelo de superficie no menor del 15% de la superficie de la parcela.

4.2.- Asimismo, deberá comprender la totalidad de los servicios e infraestructuras necesarios para su adecuada conexión con las

redes generales, así como la disposición de sistemas de depuración de sus vertidos (Artículo 19-2).

4.3.- Las licencias de obras correspondientes a los usos y actuaciones de depósitos de materiales y actividades productivas y terciarias se someterán a plazo prorrogable, determinado en función del tiempo preciso de amortización de la inversión inicial (Artículo 29-2-c).

4.4.- Una vez otorgada la licencia deberá prestarse garantía por un importe mínimo del 3% de la inversión a realizar (1.2-c del Artículo 26).

4.5.- Todos los deberes, cargas y condiciones establecidas en las Calificaciones Urbanísticas y en las Licencias, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad (Artículo 21).

## 5. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBEN CUMPLIR LAS PARCELAS RÚSTICAS PARA SER EDIFICABLES?

5.1.- Para las viviendas familiares, será necesario que el planeamiento tenga delimitadas zonas territoriales homogéneas donde poder implantarse este uso y cuya densidad bruta no puede superar 1 vivda / 2 Has.

En el caso de inexistencia de dicha delimitación, podrá realizarse mediante la formulación de un Plan Especial de Ordenación (Artículo 72-1-c) teniendo en cuenta que durante el primer año de

vigencia de esta Ley, podrá seguirse aplicando el régimen anterior (ver Disposición Transitoria Primera y pregunta 1 de este Capítulo).

Delimitada la zona, será necesario que la parcela mínima vinculada a la vivienda ascienda a 1,5 Ha y la ocupación por la edificación no supere el 2% de la misma (Artículo 26-1.1-a).

5.2.- Para el resto de usos y actividades, la parcela mínima será la establecida para la vivienda, si bien previo Informe favorable de la Consejería, podrán adoptarse las dimensiones menores necesarias en razón de la actividad específica que se trate. (Artículo 26-1.1-b).

## 6. ¿QUÉ REQUISITOS DEBEN CUMPLIRSE PARA SEGREGAR LAS FINCAS RÚSTICAS?.

La finalidad del procedimiento de segregación previsto es evitar la atomización parcelaria de los terrenos originarios que pueda generar riesgo de formación de núcleo de población futuros. Para ello se establece que la superficie de cada una de las fincas resultantes de la segregación o parcelación rústica en el caso que dé lugar a dos parcelas, no podrá ser inferior a la mínima establecida en el Artículo 26-2. Si la segregación diera lugar a tres fincas, la mínima de cada una de ellas será el doble de la anterior; si diera lugar a cuatro, su superficie sería el triple y así sucesivamente. (Artículo 18-4).

## 7. ¿EXISTE ALGÚN PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS O TERCIARIAS EN COMPETENCIA?.

La Ley prevé un sistema concurrencial a convocar por la Consejería, previamente al otorgamiento de la preceptiva Calificación Urbanística, para aquellas actividades productivas o terciarias que puedan dificultar la ulterior localización y características de los usos y actividades que se solicitan (Artículo 25).

8. ¿ES POSIBLE REGULARIZAR ACTUACIONES URBANIZADORAS PREEXISTENTES EJECUTADAS AL MARGEN DE LA LEGALIDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE?.

La Ley prevé en su Disposición Transitoria Primera, punto 3, un procedimiento de regularización, sobre la base de su consideración como urbanizable o urbano no consolidado y aplicación del régimen urbanístico preceptivo.

La regularización no exime a sus propietarios de hacer frente a las cesiones y cargas legales establecidas (salvo excepciones justificadas rigurosamente), así como a la solicitud de la obtención de la oportuna licencia de legalización de las edificaciones.

## **CAPÍTULO CUARTO.**

### **LOS PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL.**

#### **1. ¿QUÉ SON LOS PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL?**

1.1.- Son instrumentos mixtos de planeamiento-gestión que dan respuesta jurídico-urbanística a usos y actividades de interés público y social, normalmente no previstos en el planeamiento, cuya trascendencia territorial, social y económica trascienden el ámbito local, alcanzando el nivel regional (Artículo 60).

1.2.- En ese sentido el objeto de los PIRs puede ser (Artículo 60-2):

- Elementos del Sistema de Comunicaciones, Transportes, de las Redes de Servicios Energéticos, del Cielo del Agua del tratamiento de Residuos o similares, todos ellos de marcado ámbito de servicio supra-local.
- Obras e instalaciones integradas precisas para satisfacer la política regional de vivienda de protección pública y establecimientos destinados a la cultura y bienestar social de los ciudadanos.

- Complejos industriales o terciarios del carácter señalado y que no tengan acomodo en el planeamiento vigente.
- Obras y Servicios Públicos de Competencia pública y realizables de manera concertada interadministrativa.

## 2. ¿SOBRE QUÉ SUELOS PUEDEN DESARROLLARSE LOS PIRs?.

2.1.- Del carácter extraordinario y afección supra-local de los mismos se deduce que pueden localizarse en cualquier clase de suelo e, incluso, comprender terrenos de varios Municipios.

2.2.- Consecuencia de ello, su aprobación definitiva comportará la nueva clasificación y/o calificación de los terrenos afectados conforme al destino que el PIR haya establecido (Artículo 60-1).

## 3. ¿QUIÉNES PUEDEN PROMOVER PIRs?.

3.1.- Podrán elaborar y promover PIRs las Administraciones públicas y sus Organismos Autónomos, así como las personas privadas, físicas o jurídicas (Artículo 62).

3.2.- Para los privados será necesario obtener previamente una Declaración de Interés Regional por la Junta de Extremadura, a través de la Consejería competente en Urbanismo.

## 4. ¿QUÉ DOCUMENTACIÓN DEBE INTEGRAR LOS PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL?.



4.1.- Lógicamente todos los necesarios para definir las características del Proyecto, incluyendo los anteproyectos técnicos de las obras, estudios económicos de viabilidad, estudios de impacto ambiental (en su caso), plazos de ejecución, compromisos asumidos, garantías que aseguren su cumplimiento, etc. etc. (Artículo 61-1).

4.2.- Obviamente para la Declaración previa de Interés Regional, en caso de iniciativa particular, la documentación se reducirá a lo necesario para expresar las determinaciones básicas (Artículo 62-2).

## 5. ¿QUÉ CARGAS Y DEBERES DEBE ASUMIR EL PROMOTOR DE UN PIR?

5.1.- Obviamente, las obligaciones y deberes a asumir serán, como mínimo, las correspondientes a las clases de suelo afectados (Artículo 61-1-k).

5.2.- Asimismo se conformarán en una única finca jurídico-civil con prohibición de su subdivisión, los PIRs que tengan por objeto complejos industriales o terciarios.

## 6. ¿CÓMO SE TRAMITAN Y QUIÉN AUTORIZA LOS PIRs?

6.1.- Corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación inicial con información pública de un mes y audiencia a los Ayuntamientos afectados. (Artículo 63-3-a).

6.2.- Corresponde la Aprobación definitiva a la Junta de Extremadura previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial. (Artículo 63-3-b).

6.3.- La aprobación podrá comportar la determinación del beneficio de la expropiación a favor del promotor del mismo (Artículo 145).

## **CAPÍTULO QUINTO.**

### **EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.**

1. ¿QUÉ INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA SE PREVEN EN LA LESOTEX?.

1.1.- Como figuras de planeamiento de ámbito municipal se prevén exclusivamente los Planes Generales Municipales y como planeamiento de desarrollo los tradicionales Planes Parciales, Especiales de Ordenación y los Estudios de Detalle.

1.2.- En consecuencia, se suprimen las Normas Subsidiarias y los Proyectos de Delimitación de Suelo de la legislación tradicional española, subsistiendo los Planes Generales. Éstos se formularán: a) en los Municipios grandes y medianos más dinámicos, desarrollando su contenido máximo conforme a la Ley, a fin de que puedan desplegar toda su capacidad instrumental y complejidad técnico-jurídica, y b) en los Municipios de escaso dinamismo, con un contenido muy simplificado (con solo suelo urbano y no

urbanizable, por ej .), referido a técnicas de gestión sencillas, tal como se explica en el Apartado 11 del Capítulo 1 de esta Guía.

## 2. ¿QUÉ NOVEDADES SE INCORPORAN EN LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES?.

Las innovaciones básicas más importantes son las siguientes:

2.1 La desagregación de sus determinaciones jurídico-urbanísticas en dos categorías: a) las pertenecientes a la Ordenación Estructural, integrada por los sistemas generales, las infraestructuras y los servicios públicos, así como los parámetros urbanísticos básicos conformadores del “esqueleto” vertebrador del Plan; y b) las pertenecientes a la Ordenación Detallada, integrada por cuantas, teniendo por objeto el desarrollo concreto y pormenorizado de las primeras (es decir, de las componentes de la Ordenación Estructural), determinen la morfología y completen la imagen final de ciudad.

2.2.- La diferenciación anterior de las dos categorías de determinaciones jurídico-normativas comporta una redistribución competencial de gran trascendencia: la aprobación de las pertenecientes a la Ordenación Estructural corresponde a la Comunidad Autónoma, mientras que la de las integradas en la Ordenación Detallada corresponde exclusivamente a los Ayuntamientos.

2.3.- La obligación de los municipios de más de 10.000 habitantes – que se traduce en mera posibilidad para los restantes municipios- de incorporar, en el planeamiento general, el desarrollo urbanístico detallado en los Sectores de Suelo Urbanizable contiguos al Suelo Urbano. La finalidad de la imposición de esta obligación (y del establecimiento de la paralela posibilidad para los municipios no sujetos a ella) es la de garantizar, de forma razonable, la “sutura” entre la ciudad preexistente y la nueva ciudad. Ello conlleva, como es natural, la exención de la necesidad de desarrollar el planeamiento general, es decir, de la ulterior elaboración del planeamiento parcial.

2.4.- De la documentación tradicional se suprime el Estudio Económico-Financiero y el Programa de Actuación. Estos documentos se sustituyen materialmente por las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la Ordenación Estructural, con fijación de las directrices de expansión urbana sobre la base de explícitos criterios de sostenibilidad y realización de una evaluación analítica de las implicaciones económicas que comportan las inversiones públicas y privadas previstas en función de la lógica de desarrollo y los agentes inversores correspondientes.

2.5.- Inclusión dentro del Plan de Estudio de Impacto Ambiental que garantice la correcta asignación de usos y actividades en el territorio municipal.

2.6.- Interdicción absoluta de superación, en el Suelo Urbano, de la edificabilidad global de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  residencial, medido por zonas de ordenación urbanística, con paralela previsión de reserva necesaria de suelo dotacional público mediante la aplicación de los mismos estándares que en el Suelo Urbanizable.

### 3. ¿QUÉ INNOVACIONES SE INCORPORAN EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO?.

3.1.- Sustancialmente no se diferencian de las determinaciones y contenido de los planes previstos en la legislación tradicional española.

3.2.- Sin embargo, sí se prevén importantes innovaciones por lo que hace a la facultad de iniciativa para la formulación de este tipo de planeamiento, pues la LESOTEX reserva dicha iniciativa, con carácter de exclusividad, a la Administración pública, de modo que los particulares solo pueden proponer alternativas de planeamiento de desarrollo cuando vayan integradas en un Programa de Ejecución para optar a la Urbanización de la Actuación.

### 4. ¿QUÉ INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL SE PREVÉN EN LA LESOTEX?.

4.1.- Como figuras de planeamiento del sistema de ordenación del territorio se definen las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales y los Proyectos de Interés Regional.

4.2.- Las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales son instrumentos que tienen por objeto la definición de la política territorial supramunicipal que la Junta de Extremadura considere necesario formular y establecer sobre la base de sus competencias propias, mientras que los Proyectos de Interés Regional -aún teniendo la condición de instrumento de carácter supramunicipal,- tienen un alcance distinto y más concreto (que se ha explicado en el Capítulo 4 de esta Guía), pudiendo ser formulados no solo por la Administración, sino también por particulares.

## 5. ¿EN QUÉ CONSISTEN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL?.

5.1.- Las DOTs definen, para todo o parte del territorio extremeño, el modelo espacial que permita garantizar y coordinar las políticas sectoriales de las Administraciones públicas y los procesos de ocupación del suelo por las distintas actividades económicas y sociales; todo ello sobre la base de explícitos criterios de sostenibilidad, equilibrio territorial y cohesión social.

5.2.- Las DOTs se formulan por la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en ordenación territorial y urbanística, y, tras su tramitación, deben elevarse a la consideración de la Asamblea de Extremadura para su aprobación definitiva.

## 6. ¿EN QUÉ CONSISTEN LOS PLANES TERRITORIALES?

6.1.- Los PTs definen los elementos básicos del territorio, fijando los criterios de i) la localización de infraestructuras o servicios públicos supramunicipales, ii) la delimitación de zonas con fines de protección ambiental; y iii) las normas generales que deben cumplir determinadas ordenaciones urbanísticas.

6.2.- Los PTs se formulan por la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero, y, tras su tramitación, se elevan a aquélla para su aprobación mediante Decreto, que ha de publicarse en el Diario Oficial de Extremadura.

## **ANEXO I**

### **LEY DEL SUELO Y DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA.**

### **MODELO DE DOCUMENTO DE CONVENIO URBANÍSTICO Y PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA INTEGRANTES DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN URBANIZADORA.**

### **INTRODUCCIÓN GENERAL.**

Con el objeto de conseguir una mejor y mayor comprensión del conjunto documental que los Programas de Ejecución Urbanizadora deberán contener con el fin de constituir una explícita regulación de las



condiciones de desarrollo propuestas por el agente urbanizador en una actuación urbanística concreta, parece oportuno analizar aquellos instrumentos considerados como base de las relaciones jurídico-económicas que se establecen entre la tríada Administración - Urbanizador – Propietarios y que son por un lado y, como se deduce del punto 2 del artículo 119 de la LESOTEX, el Convenio Urbanístico, documento de carácter jurídico definidor de los derechos y las obligaciones que habrán de regir el devenir de la ejecución de las obras a realizar y, por otro, la Proposición Jurídico-económica, la cual como su propia denominación nos anticipa, determinará los costes de la obra urbanizadora, la remuneración al Urbanizador, las medidas garantistas, etc, establecidas con el fin de dotar a la propuesta urbanística planteada de una viabilidad económica rigurosa y eficaz en cuanto a su posterior gestión.

El aspirante a Urbanizador elaborará y presentará una propuesta conformada por un Convenio Urbanístico y una Proposición Jurídico-Económica comprensiva de los extremos anteriormente señalados y que se formalizará definitivamente con las condiciones y requisitos concretos establecidos en la eventual adjudicación definitiva de Actuaciones Urbanizadoras y que será suscrita por el representante de la Administración actuante y el agente Urbanizador, así como los propietarios afectados que, en su caso, acepten colaborar con el mismo.

#### A) EL CONVENIO URBANÍSTICO.

Se trata de un documento cuya existencia sólo habrá de tener sentido en la medida en que la Administración Local optare por la gestión indirecta del Programa, ya que de otra forma, esto es, en el caso en que la Administración previese para el desarrollo de una actuación urbanística determinada la gestión directa respecto de la misma, el Convenio habrá de ser sustituido por una “relación precisa de los compromisos asumidos”. (Artículo 119-2).

El contenido elemental del mismo viene establecido en el número 2 del artículo 119 de la LESOTEX: “(En el Convenio urbanístico) se harán constar los compromisos , plazos , garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación”. En consecuencia, una posible alternativa del contenido documental de un Convenio podría ser el que se propone a continuación, formulado sobre la base de lo preceptuado en la Ley y la experiencia profesional y que contempla el contenido genérico básico y mínimo que ha de prever un instrumento jurídico-urbanístico de las características apuntadas, con el ánimo de englobar la casuística habitual típica en este tipo de actuaciones, no sin desconocer la abstracción que un análisis de este clase puede conllevar.

## **PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO**

*En Mérida a ..... de ..... de 2001*

## PREÁMBULO

*“El presente Convenio se formaliza en virtud de lo preceptuado en el número 2 del artículo 119 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX) y de lo acordado, en aplicación de la misma, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ..... adoptado en sesión de fecha..... , aprobatorio del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación Única del Sector N° ... clasificado como urbanizable por el Plan de Urbanismo.*

*En tal Acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su Gestión Indirecta, al Urbanizador denominado “..... S.A. ” y otorgó su conformidad al presente texto del Convenio incorporado al Programa como parte integrante de su documentación. El objeto de este Convenio lo constituye la regulación de los derechos y obligaciones recíprocas que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora referida así como las garantías y penalizaciones asumidas por el Urbanizador para el caso de incumplimiento de los citados compromisos, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.*

## COMPARECEN

*De una parte, en calidad de Administración actuante: El Excmo. Ayuntamiento de ..... y en su nombre y representación el Alcalde D..... .*

*De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: D....., mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en ....., con DNI-NIF ....., actúa en nombre de la mercantil “..... S.A.”, promotora, adjudicataria y Agente*

*Urbanizador del presente Programa de Ejecución, cuya representación ostenta en calidad de ..... de la referida empresa, en virtud de poderes notariales otorgados en escritura de fecha ..... autorizada por el Notario D. ...., de la que exhibe copia autorizada al firmar el presente documento adjuntando al mismo copia simple de ella para su debida constancia.*

## MANIFIESTAN

***I.** Que el Ayuntamiento de ..... en su sesión de ..... , adoptó mediante pleno de esa misma fecha, entre otros acuerdos, la aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora del Sector N° clasificado como urbanizable por el Plan de ....., así como la Alternativa Técnica del citado Programa y los documentos que le acompañan, presentado por la mercantil “..... S.A.”.*

***II.** Que en cumplimiento del citado Acuerdo plenario, se suscribe el presente Convenio Urbanístico.”*

Estos apartados introductorios suponen una mera identificación de los sujetos, tanto reales como personales, que tomarán parte en el posterior desarrollo de la actuación.

Huelga remarcar la claridad y concisión que deben predicarse de la redacción de estas cláusulas iniciales en orden a evitar eventuales conflictos competenciales o de cualquier otra índole formal que pudieren producirse en momentos posteriores.

## ESTIPULACIONES

## 1. ÁMBITO Y OBRAS A REALIZAR.

La delimitación del ámbito de gestión sobre el cual el agente urbanizador se obliga a realizar todas las obras de urbanización reflejadas en el Anteproyecto de Urbanización consignado junto a los demás documentos requeridos en la Alternativa Técnica presentada, parece oportuno que debe suponer el compromiso inaugural del conjunto de las estipulaciones que configuran el grueso del Convenio Urbanístico.

En cuanto al conjunto de obras a realizar conviene un desarrollo más detallado de forma que queden fijadas las condiciones bajo las cuales van a ser llevadas a cabo en todos los sentidos.

## 2. PLAZOS.

Este apartado se destina a concretar el desarrollo temporal que el Urbanizador considera necesario para llevar a cabo el global de las obras de urbanización a las cuales se compromete, al igual que todas las incidencias previsibles respecto de la duración de la ejecución de la actuación que pudieren producirse.

### 2.1.- Plazos:

En esta subcláusula se definirá el plazo genérico que dispone el Urbanizador para llevar a cabo la compleción de las actuaciones administrativas (Proyecto de Urbanización y Reparcelación, en su caso) y

la ejecución y finalización de las obras de urbanización a las cuales se compromete en el caso de resultar adjudicatario de la urbanización.

Con el fin de conseguir mayor precisión a este respecto, convendrá al agente urbanizador establecer una serie de pautas que detallen el devenir temporal de la gestión del Programa y en este sentido debería referir una serie de factores tales como el día inicial del cómputo de acuerdo con el artículo 118-3 b) y c) de la LESOTEX, definir los supuestos en que pasará a producirse la suspensión del cómputo del plazo (v.g. fuerza mayor), concretar con un mayor grado de detalle el desarrollo temporal del conjunto de la actuación urbanística, estableciendo una división secuencial bifásica (Fase Preliminar -Fase de Ejecución del Proyecto de Urbanización), supuestos de prórroga...

### 3. CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES Y DE LOS CORRESPONDIENTES AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

Se trata de dar cumplimiento a los deberes legales en orden a la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Conviene hacer mención a la cesión de los terrenos dotacionales y a aquellos en los cuales se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, cuya localización concreta se fijará en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, estableciéndose que para su determinación se estará a lo previsto en la legislación aplicable.

#### 4. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR.

La condición de Urbanizador no se predica de forma automática por el mero hecho de prometer el cumplimiento del Programa.

La LESOTEX regula detalladamente las garantías que habrá de presentar el Urbanizador en las sucesivas fases del desarrollo de la Actuación. Por ello, el Convenio Urbanístico debe contener la “garantía de promoción” y la “garantía de retribución”.

a) Garantía de Promoción: Se trata de una garantía financiera o real (letra d del número tres del artículo 118 de la LESOTEX) imprescindible para la eficacia del programa y que avala el conjunto de las obligaciones garantizadas por el agente urbanizador. Debe prestarse ante la Administración actuante en el momento de ser designado como adjudicatario del programa y su cuantía mínima será del 7% del coste de urbanización previsto (nada impide que pueda ser superior con el objeto de “mejorar” la oferta). Previamente, como garantía provisional, al presentar la correspondiente Proposición Jurídico-económica, deberá constituir, como mínimo, un 3%, que deberá complementar hasta el citado 7% tras la eventual adjudicación (Artículo 134-4 de la LESOTEX).

b) Garantía de Retribución: En la medida en que el Urbanizador se retribuye con antelación a la ejecución de las obras y demás tareas a las que se haya comprometido, es imprescindible asegurar que no se produzcan perjuicios a los propietarios ante un eventual incumplimiento de las obligaciones contraídas y así debe quedar reflejado en este

documento. Su razón de ser estriba pues en que la LESOTEX considera la garantía de promoción como insuficiente en orden a asegurar el interés público y el de terceros frente a posibles incumplimientos del agente Urbanizador en el desarrollo del Programa. De ahí que la Administración tenga la obligación de exigirla para poder obligar al propietario a que retribuya al Urbanizador.

El procedimiento para su realización se establece en el punto 1 del Artículo 132 de la LESOTEX.

## 5. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.

Sin perjuicio de que la LESOTEX lo refleja expresamente en el número cuatro del artículo 132, conviene a riesgo de incurrir en la reiteración, incluir la presente cláusula en este documento y de hecho así se produce en la práctica más usual mediante la mera reproducción del referido precepto, el cual reza lo siguiente: “El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

Es en este apartado del documento donde parece adecuado reflejar las penalizaciones que sufrirá el agente urbanizador en caso de no respetar los compromisos estipulados en las cláusulas correspondientes,



Una relación de las eventuales penalidades que en aplicación de la LESOTEX pueden tener lugar serían las siguientes:

- Obligación de pagar intereses de demora al tipo legal del dinero en caso de demora negligente o dolosa en la ejecución de obras por las que haya percibido retribución dentro del calendario previsto en el propio Programa.
- Obligación de indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que les cause el Urbanizador al incumplir sus obligaciones.
- Resolución de la adjudicación en caso de incumplimiento grave.
- La caducidad del Programa cuando concluya su tiempo de vigencia final estipulado en el mismo, sin que se cumplan sus previsiones, ni medie prórroga de ellas por causa justificada.
- La efectividad de las garantías prestadas.
- la retrocesión de las fincas adjudicadas en retribución al Urbanizador a los propietarios originarios que las cedieron en reparcelación cuando ello sea posible y pertinente.

Cabe añadir a este respecto que establecer un régimen particularizado de penalizaciones no es un elemento esencial del Programa en la medida en que podría aprobarse éste con la mera previsión de la aplicación directa de las sanciones previstas en la LESOTEX. No obstante, la aceptación por el aspirante de un régimen de penalizaciones más severo que el previsto supone de por sí un mérito a

tener en consideración de cara a ser designado como adjudicatario en una actuación determinada.

## 6. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

Se reflejan en esta cláusula las posibles eventualidades derivadas de la facultad de modificación que goza la Administración sobre el fondo y la forma del contrato administrativo en general. El Convenio Urbanístico no constituye excepción alguna al respecto, por lo que parece conveniente que en los convenios urbanísticos se incluyan una serie de cláusulas cuyo contenido se refieran a los supuestos de revocación, suspensión y cambios introducidos de forma unilateral por parte de la Administración y la posible reacción que al respecto tiene el Urbanizador (v. gr. solicitud de la resolución anticipada por parte del Urbanizador cuando, por ejp., la suspensión exceda de los seis meses de duración).

## 7. VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA.

Como se deduce de la lectura del título *ad supra* su finalidad estriba en regular la duración del Programa al igual que las causas de extinción y resolución sobrevenidas del Programa junto con las consecuencias que ello podrá acarrear a los propietarios.

## 8. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

Como en el caso anterior, se trata de una cláusula genérica cuyo objeto se deduce igualmente del título que la encabeza.

De esta manera los sub-apartados correspondientes especificarán por un lado los términos y plazos previstos para la conservación y recepción de las obras de urbanización de acuerdo con los artículos 161 y 162 de la LESOTEX y por otro determinarán un plazo de edificación de los solares resultantes del proceso de ejecución urbanística.

Firmas:

El Alcalde del Municipio.

El Agente Urbanizador adjudicatario.

## B) PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

La LESOTEX, en el punto 3 del artículo 119, a diferencia del Convenio Urbanístico, procede a acometer la definición del presente documento de una forma más detallada y precisa, lo cual viene a denotar una mayor preocupación del legislador autonómico respecto del contenido de este documento concreto. No en vano se trata de regular las intenciones en términos de coste-beneficio del postulante a ser designado como adjudicatario por parte de la Administración actuante.

En concreto, el referido precepto establece:

- a) Desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador.
- b) Estimación de la totalidad de los gastos urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 127.
- c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del agente urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico expresándose si le corresponde percibir algún recargo sobre la estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o retribución de la gestión.
- d) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir al agente urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

Así pues, y sobre la base de lo anterior, se incluye a continuación un modelo de Proposición Jurídico-económica, la cual, al igual que lo establecido para el Convenio Urbanístico anteriormente analizado, tan solo pretende ser un mero ejemplo elemental de los aspectos que se consideran más relevantes en orden a ser incluidos en el documento objeto de estudio.

## PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

### 1. INTRODUCCIÓN.

A modo de prólogo formal de la proposición jurídico económica convendrá comenzar la relación de cláusulas que la integran con una escueta pero clara referencia, a modo de resumen, a los documentos y pautas de obligado cumplimiento que la anteceden.

De esta forma, tras la identificación de la entidad suscriptora, se hará mención a la alternativa técnica de la que la proposición económico-financiera trae causa -y es a su vez desarrollo en términos de viabilidad económica-, para pasar como conclusión a referir su contenido y propósito configurando una suerte de declaración de intenciones, anticipo de lo que se desarrollará a continuación.

*En Mérida a ..... de ..... de 2001*

*PREÁMBULO*

*“El presente Convenio se formaliza en virtud de lo preceptuado en el número 3 del artículo 119 de la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX) y de lo acordado, en aplicación de la misma, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ..... adoptado en sesión de fecha....., aprobatorio del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación Única del Sector Nº ... clasificado como urbanizable por el Plan de Urbanismo.*

*En tal Acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su Gestión Indirecta, al Urbanizador denominado “..... S.A. ” y otorgó su conformidad al presente texto de la Proposición Jurídico-Financiera incorporado al Programa como parte integrante de su documentación. El objeto del presente documento lo constituye la regulación de los costes de la urbanización en la Actuación referida así como el establecimiento de las fórmulas de la retribución debida al agente urbanizador.*

## COMPARECEN

*De una parte, en calidad de Administración actuante: El Excmo. Ayuntamiento de ..... y en su nombre y representación el Alcalde D..... .*

*De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: D....., mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en ....., con DNI-NIF ....., actúa en nombre de la mercantil “..... S.A.”, promotora, adjudicataria y Agente Urbanizador del presente Programa de Ejecución, cuya representación*

*ostenta en calidad de ..... de la referida empresa, en virtud de poderes notariales otorgados en escritura de fecha ..... autorizada por el Notario D. ...., de la que exhibe copia autorizada al firmar el presente documento adjuntando al mismo copia simple de ella para su debida constancia.*

### **MANIFIESTAN**

*I. Que el Ayuntamiento de ..... en su sesión de ..... , adoptó mediante pleno de esa misma fecha, entre otros acuerdos, la aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora del Sector N° clasificado como urbanizable por el Plan de ....., así como la Alternativa Técnica del citado Programa y los documentos que le acompañan, presentado por la mercantil “..... S.A.”.*

*II. Que en cumplimiento del citado Acuerdo plenario, se suscribe la presente Proposición Jurídico-Económica.”*

## **2. COSTES DE LA OBRA URBANIZADORA.**

En esta cláusula el agente Urbanizador procederá a manifestar los gastos que la total gestión de la realización de la labor urbanizadora conllevará respecto de una actuación concreta.

Para ello deberá señalarse y desglosarse, como mínimo, los siguientes costes:

- a) Gastos totales de la Actuación Urbanizadora (Artículo 127).
- b) Costes totales de las Obras de Urbanización.
- c) Beneficio del Urbanizador.

### 3. RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

Es en esta cláusula donde el agente urbanizador especificará el procedimiento de retribución que desea sobre la base de las alternativas de pago que la LOTAU preceptúa.

Así pues y de acuerdo con el tenor literal de la LESOTEX los particulares escogerán el pago al Urbanizador en solares o en metálico. Por lo general la mayoría de las proposiciones jurídico-económicas ofrecen al conjunto de propietarios adscritos al ámbito de actuación esta posibilidad salvo en el caso en que el agente urbanizador asuma el compromiso de promover sobre los terrenos que recibiere en pago de su retribución viviendas sujetas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social, supuesto éste en que el adjudicatario podrá elegir qué modalidad retributiva prefiere.

Analicemos cada una de ellas por separado:

#### a) RETRIBUCIÓN EN SUELO.

La cláusula 2ª de la letra b del punto 1 del artículo 131 de la LESOTEX establece que los propietarios podrán contribuir



proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables. De esta forma recibirán menor número de los solares resultantes tras el proceso de urbanización, mientras que el agente urbanizador en concepto de retribución, percibirá los restantes solares, de valor equivalente a los gastos de urbanización que asume.

En la práctica los Programas suelen interpretar el precepto anterior mediante el establecimiento de una cuota de intercambio o porcentaje de aprovechamiento objetivo, lo cual habrá de quedar reflejado claramente en este apartado.

#### b) RETRIBUCIÓN EN METÁLICO.

Aquellos propietarios que decidan hacer efectiva la retribución del Urbanizador en metálico deberán especificar el precio por metro cuadrado de techo edificable que corresponderá abonar a cada propietario en virtud de su labor urbanizadora por medio del establecimiento de las fórmulas matemáticas que consideren oportunas.

Finalmente, con respecto de la retribución al Urbanizador y en aras del respeto al principio de equidistribución, conviene realizar una referencia a los eventuales coeficientes correctores, cuya finalidad, en su caso, reside en homogeneizar las diferentes utilidades que pudiera contener una actuación urbanística concreta (usos diferentes con rentabilidades económicas diversas).

#### 4. RETASACIÓN DE CARGAS Y ACTUALIZACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN.

Igualmente a lo señalado con respecto del Convenio Urbanístico, la Proposición Jurídico-económica ha de prever diferentes eventualidades cuya incidencia en el desarrollo del Programa generen cambios respecto de las condiciones originarias aprobadas en el mismo.

De esta forma deben reflejarse las causas objetivas determinantes de la retasación de cargas (v. gr. descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico que encarezcan el montante de la operación y cuya previsión no hubiera sido posible con antelación) cuya aprobación en virtud del punto 4 del artículo 127 de la LESOTEX, corresponderá al Ayuntamiento previa audiencia de los propietarios.

Asimismo, resulta conveniente que el agente urbanizador proponga la forma de la actualización de la retribución que le corresponda -tanto en una modalidad de cobro como en la otra- en el caso de que se produzca alguna de las circunstancias arriba mencionadas.

#### 5. COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO.

En la presente cláusula se establecerá que la eventual diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo, identificando en este excedente qué parte le corresponde a la Administración actuante en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por la

Actuación y qué otra, en su caso, debe destinarse a la compensación de propietarios de suelo de la misma área de reparto con aprovechamiento objetivo menor que el medio de ella.

## 6. OTROS COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.

Esta cláusula constituye una suerte de cajón de sastre en la cual el aspirante a ser designado como adjudicatario del desarrollo urbanístico de la actuación puede incluir propuestas singulares respecto de la misma que hagan destacar su opción por encima de las demás haciéndola más atractiva a los ojos de la Administración y/o de los particulares afectados de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 de los Artículos 119 y 135 de la LESOTEX en el proceso competencial que conlleva el Programa.

Firmas:

El Alcalde del Municipio.

El Agente Urbanizador adjudicatario.

## ANEXO II

### **EJEMPLO PRÁCTICO DE DETERMINACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR EN CUOTAS EN METÁLICO Y DEL PORCENTAJE DE APROVECHAMIENTO EN PARCELAS.**

Supongamos una actuación urbanizadora, conformada por un sector o unidad de actuación en urbanizable o en urbano, cuya superficie total de suelo alcanza los 12.000 m<sup>2</sup> s (1,2 Hectáreas) y cuya estructura de propiedad está compuesta por tres titulares de parcelas cuyas superficies respectivas son 2.000 m<sup>2</sup> s, 4.000 m<sup>2</sup> s y 6.000 m<sup>2</sup> s.

Asimismo, el planeamiento general establece que el uso global de la actuación es el residencial atribuyéndole un coeficiente unitario de edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.

Finalmente, tras el oportuno proyecto de urbanización, se definen los costes de las obras en un módulo básico de 50 millones de pesetas por Hectárea y de acuerdo a los estudios de mercado realizados, se deduce que el precio de venta de los solares resultantes alcanza un valor

medio de repercusión para ese producto inmobiliario (por cada m<sup>2</sup> t construible en dichos solares) de 19.444,44 pts/ m<sup>2</sup> t.

Previamente al cálculo que vamos a realizar, habría que determinar el parámetro “aprovechamiento medio” si ocurriera que en la actuación que se va a desarrollar existieran usos tipológicamente diversos (viviendas, locales comerciales, oficinas, etc...) que dispusieran de rendimientos económicos muy diferenciados (valores de repercusión por metro cuadrado construido diferentes). En ese caso, habría que homogeneizar sus edificabilidades (metros cuadrados construibles) mediante la aplicación de coeficientes correctores que ponderaran los valores relativos de repercusión de cada uno de ellos (Artículo 35 de la LESOTEX), con la finalidad equidistributiva de compensar con más o menos aprovechamiento subjetivo la mayor o menor rentabilidad unitaria de cada uso concreto.

Asimismo, en el caso que las parcelas finales (solares) que se adjudicaran a los propietarios en el proyecto de reparcelación correspondiente, no coincidieran con la localización originaria de las antiguas y ello supusiera una diferencia de valor justificadamente apreciable, podría corregirse la adjudicación mediante la ponderación de los valores, tal como establece la letra c) del Artículo 44 de la LESOTEX.

En cualquier caso, en el ejemplo que hemos presentado y en aras de la simplicidad, prescindiremos del cálculo del aprovechamiento medio y consideraremos que solo existe un uso materializable en la actuación; el residencial y partiremos de la hipótesis según la cual la localización de

las parcelas adjudicadas coincide con la originaria y, por lo tanto, no es necesaria ponderación alguna.

Pasemos entonces a determinar el contenido de la totalidad de los gastos de urbanización, o dicho en términos economicistas, los costes de producción de suelo urbanizado.

La relación de componentes se encuentran establecidas en el art.127 de la LESOTEX. En nuestro ejemplo, como una aproximación plausible, consideraremos que no existen indemnizaciones y que los gastos consisten en la ejecución de la obra civil junto a los de promoción y gestión (generales, financieros, etc) incluyéndose, obviamente, el beneficio o retribución empresarial del urbanizador.

Por utilizar un criterio tasado, adaptaremos el establecido para la determinación del valor catastral (RD 1.020/93) en cuya norma 9.1 se estima que los gastos de gestión más el beneficio empresarial en una operación inmobiliaria, alcanzan el 40% del valor del suelo más los costes de urbanización (suelo urbanizado). De acuerdo a ello, los gastos de urbanización aplicables a nuestro ejemplo resultarían ser ...

$$1,2 \text{ Has} \times 50 \text{ M pta/Ha} \times 1,40 = 84 \text{ M pta.}$$

y la superficie edificable total asciende a ...

$$12.000 \text{ m}^2 \text{ s} \times 0,60 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s} = 7.200 \text{ m}^2 \text{ t.}$$

Ahora bien, a los propietarios les corresponde el 90% de este aprovechamiento ( $7.200 \text{ m}^2 \text{ t} \times 0,9 = 6.480 \text{ m}^2 \text{ t}$ ). Pero además, tal como establece la LESOTEX, el 10% de aprovechamiento que le corresponde a la Administración actuante ( $720 \text{ m}^2 \text{ t}$ ) se debe materializar en parcelas que deben entregársele urbanizadas (Artículo 31-2-b de la LESOTEX). En consecuencia, la cuota en metálico a la que deben hacer frente los propietarios de suelo alcanza el valor unitario de

$$84 \text{ M pta} / 6.480 \text{ m}^2 \text{ t} = 12.962,96 \text{ pta} / \text{m}^2 \text{ t}.$$

Es decir, cada propietario de suelo deberá abonar al urbanizador esa cantidad por cada metro cuadrado de edificabilidad que le corresponda en el proceso reparcelatorio y recibirá al final parcelas edificables totalmente urbanizadas donde materializar el aprovechamiento subjetivo que tiene atribuido.

Veamos ahora el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde al urbanizador, en el caso de que este asumiera la financiación total de las obras.

De acuerdo a lo establecido en la LESOTEX, el urbanizador deberá ser retribuido con parcelas edificables de valor equivalente a los gastos totales que conlleva la producción de suelo. Pues bien, si partimos del dato de que el valor en venta de los solares resultantes alcanza un valor de repercusión (en el mercado de la zona) de  $19.444,44 \text{ pta} / \text{m}^2 \text{ t}$ , el precio total de dichos solares alcanzaría el valor de ...

$$7.200 \text{ m}^2 \text{ t} \times 19.444,44 \text{ pta} / \text{m}^2 \text{ t} = 140 \text{ M pta}.$$

En consecuencia al Urbanizador le correspondería ...

$$84 \text{ M pta} / 140 \text{ M pta} = 0,60$$

Es decir, el 60% del aprovechamiento objetivo total de la Actuación.  
En concreto .....

$$7.200 \text{ m}^2 \text{ t} \times 0,60 = 4.320 \text{ m}^2 \text{ t}.$$

Los cuales deberán materializarse en parcelas edificables que le deberán ser adjudicadas en el proyecto de reparcelación correspondiente. Asimismo, al Ayuntamiento le corresponde el 10 % del aprovechamiento (720 m<sup>2</sup> t) materializable en parcelas que deben recibirse urbanizadas, debiendo distribuirse el resto del aprovechamiento (7.200 - 4.320 - 720 ) entre los propietarios proporcionalmente a sus derechos.

Es importante señalar la constatación de la simplificación que comporta un análisis estático como el desarrollado en este ejemplo y la conveniencia de llevar a cabo un análisis económico de tipo dinámico (cash flow) que introduzca la variable tiempo y las pautas de gasto e ingreso, para afinar más correctamente los parámetros de las cuotas y porcentajes en función de la tasa de rendimiento interno que se considere aceptable.

En cualquier caso, expresemos en un cuadro-resumen los datos y resultados numéricos del ejemplo expuesto.



	m2s	m2t	PTA/m2t	Millones PTA	% Permuta	Millones PTA	m2t
PROPS.	SUPERFICIES ORIGINARIAS DE SUELO	SUPERFICIES EDIFICABLES FINALES	CUOTA DE URBANIZACIÓN	APORTACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	% APROV. DEL URBANIZADOR	FINANCIACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIES EDIFICABLES FINALES
1	2.000	1.080	12.962,96 PTA./m2t	14	60%	-	360
2	4.000	2.160		28		-	720
3	6.000	3.240		42		-	1.080
AYT°	-	720		-		-	720
URBdor	-	-		-		84	4.320
TOTAL	12.000	7.200		84		84	7.200
PAGO EN CUOTAS EN METÁLICO				PAGO EN APROVECHAMIENTO			

### ANEXO III

## ESTATUTOS DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO .....

### CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

#### Artículo 1. DENOMINACIÓN.

Por los presentes Estatutos se regirán la organización y funcionamiento de la Agrupación de Interés Urbanístico (en adelante A.I.U.) denominada ..... la cual se constituye al amparo del artículo 120-e), de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX).

#### Artículo 2. NATURALEZA.

La A.I.U. constituida en ..... (cualquier personificación societaria de las admitidas en el derecho privado que asuman los requisitos del

Artículo 120-e), tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines a partir de su inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico, pudiendo dar comienzo a sus actuaciones a partir de la firma de la escritura pública, sin perjuicio de la ratificación de los actos una vez se haya producido la inscripción.

### Artículo 3. DOMICILIO.

El domicilio social de la A.I.U. se establece en ..... sin perjuicio de su eventual modificación o traslado por acuerdo de la Junta General en cuyo caso procederá a comunicarlo a todos los asociados y entes o instituciones públicas que correspondiere.

## **CAPÍTULO II. OBJETO Y FINES, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DURACIÓN DE LA A.I.U.**

### Artículo 4. OBJETO.

En virtud del Artículo 120-e-2º) de la LESOTEX, constituye el objeto de la presente AIU la ejecución del Programa de Ejecución correspondiente al Sector (Unidad de Actuación) Nº.... del Plan General del Municipio de ....., integrando a tal finalidad el máximo número de propietarios posible afectados por la Actuación (integrado por la totalidad de ....) y competir por la adjudicación del mismo en régimen de

adjudicación preferente, según lo establecido en el Artículo 136 de la LESOTEX.

#### Artículo 5. FUNCIONES.

Son funciones de la presente A.I.U. las que siguen:

- a) Redactar e impulsar la preceptiva Alternativa Técnica incluyendo el correspondiente Plan Parcial (Plan de Reforma Interior) y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.
- b) Formular la redacción del Convenio Urbanístico, Proposición Jurídico-económica y el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- c) Gestionar y defender los intereses comunes de los miembros de la A.I.U., ante cualquier autoridad u Organismo Público, Tribunales o particulares.
- d) Instar el reconocimiento de los beneficios fiscales que procedan establecidos en las disposiciones legales aplicables vigentes.
- e) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la A.I.U. y las correspondientes a la Administración, así como y en su caso el Urbanizador en virtud de su retribución por los gastos de urbanización.
- f) Ejercitar cuantos derechos y actividades correspondan de acuerdo con la legislación vigente.

- g) Formular, tramitar y obtener, en su caso, la aprobación y adjudicación del Programa de Ejecución de la Actuación Integrada del Sector .... (Unidad de Actuación.....) sobre la base del régimen preferencial establecido en el Artículo, 136 de la LESOTEX.

#### Artículo 6. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación de la presente A.I.U viene determinado por todos los terrenos comprendidos en la delimitación (de la Unidad de Actuación) del Sector ..... cuyo plano en orden a su mejor y más concreta identificación se aporta como Anexo.

Este ámbito territorial podrá eventualmente ser objeto de modificaciones perimetrales en su configuración definitiva si de esta forma resultase más conveniente en orden al adecuado desarrollo de la planificación y posterior ejecución urbanística ya sea por imperativo de las exigencias planteadas por la Administración que apruebe los instrumentos de desarrollo urbanístico necesarios, o bien por aquellas otras circunstancias imprevisibles en el momento actual y cuya justificación radique en la conveniencia y óptima viabilidad respecto de la urbanización de los terrenos.

#### Artículo 7. DURACIÓN.

La A.I.U. tendrá una duración temporal indefinida hasta que concluya la urbanización total del ámbito territorial descrito en los términos del Artículo 6, y se hubiera recibido por la Administración actuante (Artículo 162 de la LESOTEX) salvo que de acuerdo con los

mecanismos contenidos en estos Estatutos se acuerde posponer o anticipar su disolución.

### **CAPÍTULO III. ELEMENTOS PERSONALES.**

#### **Artículo 8. MIEMBROS.**

Son miembros de la presente A.I.U., con iguales derechos y obligaciones lo que seguidamente se relacionan y cuyos títulos de propiedad se adjuntan en el Anexo 2º a estos Estatutos:

- a) Los propietarios de fincas del Sector (de la Unidad de Actuación) que suscriben el presente documento representantes del ...% de la propiedad total de la zona de actuación, según medición realizada inicialmente sobre la cartografía catastral y urbanística contenida en el Plan General Municipal.
- b) Los demás propietarios adscritos al ámbito de la actuación que voluntariamente soliciten su ingreso en la Entidad a partir de la notificación notarial del acuerdo de constitución de la misma. El plazo máximo para poder incorporarse a la AIU culminará en la fecha de la eventual adjudicación del Programa de Ejecución presentado.
- c) La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la actuación, aceptar los presentes Estatutos, así como ponerse al corriente en el pago de las posibles cuotas y cargas de urbanización ya devengadas. La calidad de asociado a la A.I.U. es indisoluble de la titularidad del dominio de los terrenos referidos.

d) Todos los propietarios que se incorporen en estas condiciones, asumen la aprobación de la totalidad de los acuerdos legítimos previamente adoptados por la A.I.U., con las obligaciones inherentes de ellos derivadas.

e) Una vez adquirida la condición de miembro se estará en plenitud de derechos y en condiciones de igualdad con los miembros fundacionales.

f) La condición de miembro se trasmite con la propiedad de los terrenos afectos al cumplimiento de los fines propios de la Agrupación.

En el contrato o acto de enajenación de dichos terrenos se deberá estipular, para conocimiento del adquirente, su obligación de subrogarse en el lugar y estatuto jurídico del transmitente en el cumplimiento de los deberes de asociado a esta Agrupación, así como en los derechos que la pertenencia a la misma confiere a sus miembros.

g) Quien adquiriere terrenos afectos al cumplimiento de los fines de la A.I.U. quedará desde el mismo momento de la adquisición obligado al cumplimiento de las obligaciones que ante la misma estuvieran pendientes de cumplimiento a costa o cargo del transmitente así como investido de los derechos adquiridos por aquel en calidad de miembro.

h) Los terrenos adquiridos por terceros no podrán ser excluidos de la A.I.U.

## Artículo 9. DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA A.I.U.

Son derechos de los miembros de la presente A.I.U.:

- a) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Junta General, emitiendo su voto en proporción al derecho (cuota) que ostente y presentar las proposiciones y sugerencias que estimen oportunas.
- b) Elegir y ser elegidos como miembros de los órganos de gobierno de la A.I.U.
- c) Ser informados de la actuación y gestiones realizadas por la A.I.U., conocer el estado de cuentas de la misma, pudiendo solicitar la exhibición de recibos y justificantes que reclamen. El ejercicio de este derecho de información se materializará, sin poder ser limitado, en las condiciones que se acuerden en la Junta General.
- d) Ejercitar las acciones que procedan contra los acuerdos de la A.I.U.
- e) Para el ejercicio de los derechos de los miembros de la A.I.U. se habrán de acomodarse a lo señalado en la Legislación vigente y los Estatutos y Acuerdos de aquella, sin que en ningún caso puedan estos últimos limitar ni dilatar su ejercicio.

## Artículo 10. OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA A.I.U.

Son obligaciones de los miembros de la presente A.I.U.:

- a) Poner a disposición de la A.I.U. los documentos acreditativos de su titularidad sobre los inmuebles y en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de los derechos reales y opción de compra que existan sobre los mismos, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- b) Señalar un domicilio y en su caso los cambios del mismo que se produzcan a efectos de notificaciones. Cualquier cambio del domicilio deberá notificarse fehacientemente al Secretario de la A.I.U. siendo válidas hasta su recepción por esta última, las notificaciones a los miembros, en el domicilio igualmente comunicado.
- c) Pagar, en el plazo establecido, los gastos y las cuotas que se giren en proporción al valor de su participación.
- d) Notificar a la A.I.U. con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.
- e) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el órgano rector.
- f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.



## Artículo 11. FACULTADES DE DISPOSICIÓN DE LOS MIEMBROS. LÍMITES.

Los miembros de la A.I.U. podrán ejercer las facultades que con arreglo a derecho tengan sobre las respectivas parcelas y edificios de los que sean propietarios.

La incorporación a la Agrupación no limitará sus facultades en orden a enajenar, usufructuar o hipotecar la propiedad de las fincas.

No obstante salvo acuerdo de autorización expresa y singularmente otorgado por el Consejo Directivo, los miembros de la Agrupación convienen en renunciar con su incorporación a la Agrupación a arrendar sus fincas, a constituir servidumbres prediales a título sirviente así como a constituir cualesquiera otros derechos reales limitativos del dominio.

Quien incumpliere este pacto será responsable de los perjuicios que ocasionen por esta causa a la Agrupación.

Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Agrupación y responderán solidariamente de sus obligaciones ante ella.

## Artículo 12. LIBRO DE REGISTRO.

La presente A.I.U. llevará un Libro de Registro de miembros en el cual se harán constar el nombre, apellidos y demás circunstancias personales de los mismos.

A todos los efectos se tendrá por domicilio de los miembros de la A.I.U. el consignado por el Libro de Registro.

El alta inicial en el referido Libro de Registro se producirá por la sola comunicación de detentar alguna de las parcelas enclavadas o adscritas al ámbito de actuación delimitado.

La alteración de las inscripciones se realizará previa comunicación de las mismas al Consejo Directivo por medio de correo certificado, telegrama o telefax.

## **CAPÍTULO IV. ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO.**

### **Artículo 13. ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO.**

La A.I.U. se regirá por los siguientes órganos:

- a) Junta General
- b) Consejo Directivo. (Sólo para el caso de un número amplio de miembros).
- c) Presidente.
- d) Secretario.

Los cargos habrán de recaer necesariamente en personas físicas sin perjuicio de que el titular pueda designar mandatario que lo represente.

### **Artículo 14. LA JUNTA GENERAL. CLASES Y CONSTITUCIÓN.**

La Junta General es el máximo órgano de gobierno de la Agrupación y vendrá constituida por todos los miembros de la A.I.U. que se encuentren al corriente de sus obligaciones.

La Junta General podrá ser ordinaria y extraordinaria.

La Junta General ordinaria se celebrará cada semestre dentro de los tres últimos meses del mismo.

La Junta General extraordinaria tendrá lugar cuando lo acuerde su Presidente o el Consejo Directivo bien por propia iniciativa o por solicitud escrita de al menos el .....% de las cuotas de participación. En este supuesto la Junta General se habrá de convocar en los ..... primeros días siguientes a la solicitud y deberá celebrarse con anterioridad a los ..... días posteriores a la convocatoria.

Estando reunidos los miembros de la A.I.U. y/o quienes ostenten su representación de acuerdo con lo prevenido en los presentes Estatutos podrá celebrarse la Junta General si así se acordare por unanimidad y sin necesidad de convocatoria previa.

#### Artículo 16. LA JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA.

Las reuniones de la Junta General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Directivo mediante carta remitida a los miembros de la A.I.U. con ..... días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse. Con la misma antelación se fijará anuncio en el domicilio social.

Estando reunidos los miembros de la A.I.U. y/o quienes ostenten su representación de acuerdo con lo prevenido en los presentes Estatutos podrá celebrarse la Junta General si así se acordare por unanimidad y sin necesidad de convocatoria previa.

La convocatoria señalará el lugar, el día y la hora de la reunión así como los asuntos que han de someterse a condicionamiento y resolución de la Junta General.

En la convocatoria de las Juntas Generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los censores y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

#### Artículo 17. LA JUNTA GENERAL. QUORUM.

En orden a la válida constitución de la Junta General a efectos de la celebración de las sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia del Presidente, Secretario o en su caso de quienes les sustituyan y además la presencia de al menos la mitad de la totalidad de las cuotas de participación.

#### Artículo 18. LA JUNTA GENERAL. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

La cuota de participación de cada miembro de la Agrupación en los derechos y obligaciones establecidos en los presentes Estatutos y su cuota de voto en la Junta General será proporcional al aprovechamiento al que subjetivamente tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria dentro de los límites de la actuación urbanizadora.

La superficie definitiva de cada miembro de la A.I.U. se establecerá en función de la medición y deslinde topográficos realizados in situ y que prevalecerán sobre los datos catastrales y registrales aportados.

Por cada ..... metros cuadrados edificables o ..... unidades de aprovechamiento subjetivo, el miembro de la Agrupación tendrá derecho a un voto en la Junta General redondeándose por defecto hasta 0.5 unidades y por exceso en lo que sobrepase la cifra hasta la unidad.

En el momento de constitución de la Agrupación, las cuotas de participación y voto que corresponden a sus fundadores serán las señaladas en la escritura fundacional.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la transmisión que entre los miembros de la Junta General tenga lugar.

#### Artículo 19. LA JUNTA GENERAL. PRESIDENTE Y SECRETARIO.

El Presidente del Consejo Directivo o quien estatutariamente lo sustituya presidirá la Junta General y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Directivo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas presentes o representadas en la forma prevista en los presentes Estatutos.

Sin perjuicio de lo anterior los acuerdos de modificación de los Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos requerirán el voto favorable del .....% como mínimo de la totalidad de las cuotas de participación.

Será necesaria para la disolución de la A.I.U., el .....% de las cuotas de participación, debiendo ser autorizada por la Administración actuante.

#### Artículo 20. ORDEN DEL DÍA.

El orden del día lo fijará el Presidente y habrá de ser aprobado por el Consejo Directivo. Si la convocatoria fuere extraordinaria se fijará atendiendo a lo solicitado por el requirente de la convocatoria.

#### Artículo 21. FACULTADES

Las facultades de la Junta General serán las siguientes:

- a) La designación y cese de los miembros del Consejo Directivo y la aprobación del Presupuesto de cada ejercicio.
- b) El examen de la gestión común y aprobación en su caso de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- c) La modificación de los Estatutos.
- d) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

- e) Acordar la disolución de la A.I.U., con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos.
- f) En general cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la A.I.U.

#### Artículo 22. LA JUNTA GENERAL. ACTAS.

De cada reunión de la Junta General se levantará Acta que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

Las Actas figurarán en el Libro correspondiente debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y por el Secretario.

#### Artículo 23. EL CONSEJO DIRECTIVO. COMPOSICIÓN.

El Consejo Directivo estará formado por:

- a) El Presidente que será elegido por la Junta General.
- b) Los vocales que serán ....., vendrán designados por la Junta General, debiendo nombrarse al menos un vocal, en representación de los miembros de cuota de participación minoritaria.



- c) El Secretario que asistirá a las reuniones para auxiliar su funcionamiento y que será nombrado por el Consejo Directivo en los términos de los presentes Estatutos.

#### Artículo 24. EL CONSEJO DIRECTIVO. DURACIÓN.

El mandato de los miembros del Consejo Directivo tendrá una duración de ..... años siendo reelegibles sin limitación.

Si la Junta General acordase el cese de uno o más componentes del Consejo Directivo, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación total del mismo.

Las mismas medidas se habrán de tomar en caso de renuncia o defunción de alguno de los miembros del Consejo Directivo.

#### Artículo 25. EL CONSEJO DIRECTIVO. FACULTADES.

Corresponden al Consejo Directivo la facultad de gestión y representación de los intereses comunes de la A.I.U., cuyas funciones específicas serán las siguientes:

- a) Ejercer los acuerdos de la Junta General.
- b) Ejercer las competencias que delegue en él la Junta General.
- c) Administrar los fondos de la Agrupación dando cuenta a la Junta General.

- d) Suscribir actos y contratos civiles, con autorización de la Junta General, en los asuntos que les corresponda.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- f) Abrir y mantener cuentas corrientes y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando de ellos fondos a su conveniencia.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades o empresas.
- h) Examinar las solicitudes de adhesión, reconocer estas y dar cuenta de ellas a la Junta General.
- i) Contratar los proyectos técnicos y, en su caso, el personal eventual, necesarios para el desarrollo de la actuación urbanizadora durante la vigencia de la A.I.U., así como los asesoramientos externos de cualquier clase y fijar su retribución y régimen de trabajo. La contratación de personal fijo exigirá la ratificación de la Junta General.
- j) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- k) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias, así como subvenciones, que las disposiciones

vigentes establezcan o permitan obtener a favor de la A.I.U., por su condición urbanística o por cualquier otro motivo legal.

- l) Ejercitar el derecho de exigir a las empresas suministradoras de servicios públicos el reembolso de los gastos derivados de la instalación de redes generales necesarias para la urbanización de la actuación en la parte que reglamentariamente no deba ser asumida por los usuarios. (Artículo 127-3 de la LESOTEX).
- m) Controlar las actuaciones y gestiones que se vayan realizando en la realización del Programa de Ejecución.
- n) Cubrir las vacantes que en su seno se produzcan hasta la siguiente reunión de la Junta General.
- o) Exigir a los miembros de la A.I.U. el cumplimiento de sus obligaciones y el resarcimiento de los perjuicios que su incumplimiento irroque.
- p) Exigir a los propietarios afectados por el Sector (la Unidad de Actuación) y a la Administración el cumplimiento de las obligaciones que a los mismos impone la legislación urbanística.
- q) Requerir a la Administración para que intervenga en los supuestos en que la legislación urbanística lo autorice, para hacer valer los derechos e intereses de la A.I.U.
- r) Encargarse de la representación de la Agrupación.

- s) Informarse permanentemente de cuantos asuntos sean de interés de la Agrupación en el desarrollo de la actuación urbanizadora con la que colabora.
- t) Informar a los propietarios no incorporados **ab initio** de la posibilidad de adherirse.
- u) Ejercer todas las facultades y poderes de la A.I.U. no reservadas expresamente a la Junta General.
- v) El Consejo Directivo podrá delegar en el Presidente las funciones que estime adecuadas, entre las anteriormente señaladas, para hacer más ágil su funcionamiento.

#### Artículo 26. EL CONSEJO DIRECTIVO. CONVOCATORIA, QUÓRUM Y VOTACIONES.

El Consejo Directivo se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros.

El quórum de asistencia será de la mayoría absoluta de los miembros en función de las cuotas que se ostente por cada uno de sus conformantes en primera convocatoria y libre en segunda convocatoria.

El quórum será de mayoría absoluta de los miembros para los acuerdos que comportan propuestas a la Junta General de modificación de Estatutos y aquellos otros que deban serlo por Ley o los propios Estatutos y de mayoría simple para el resto de acuerdos.

Las votaciones en el Consejo Directivo se dirimirán por mayoría simple, igualmente en función de las cuotas que se ostente por cada uno de sus conformantes, de los asistentes presentes o representados. El voto del Presidente es de calidad.

#### Artículo 27. EL CONSEJO DIRECTIVO. ACTAS.

De cada sesión del Consejo Directivo se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, debiendo ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, debiéndose inscribir al día siguiente en el Libro de Actas.

Las Actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

#### Artículo 28. EL PRESIDENTE.

El Presidente será designado por la Junta General pudiendo ser la persona designada indefinidamente reelegida.

No se podrá votar a favor de una persona jurídica. A estos efectos, las personas jurídicas que ostenten condición de miembro de la A.I.U, designarán una o varias personas físicas que les representen a efectos de su posible elección como miembros del Consejo Directivo.

## Artículo 29. EL PRESIDENTE. FACULTADES.

Las facultades del Presidente serán las que siguen:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta General y del Consejo Directivo, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la A.I.U, y de sus órganos de gobierno pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- c) Autorizar las Actas de la Junta General y del Consejo Directivo, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Desarrollar en la forma que el Consejo Directivo determine y para la ejecución de sus acuerdos, cualquier actividad con relación a entidades bancarias que exija el funcionamiento de la A.I.U.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Junta General o por el Consejo Directivo.

## Artículo 30. EL SECRETARIO.

El Secretario será nombrado por el Consejo Directivo por tiempo no superior a su mandato, siendo susceptible de reelección y cese a voluntad de dicho órgano.

En ausencia del Secretario designado sustituirá al mismo cualquier persona física que para ello designa el Consejo Directivo.

#### Artículo 31. EL SECRETARIO. FUNCIONES.

Serán funciones del Secretario:

- a) Asistir a todas las reuniones de la Junta General y del Consejo Directivo levantando acta de ellas y transcribiendo las de la Junta en el Libro diligenciado al efecto.
- b) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas, con el visto bueno del Presidente.
- c) Desempeñar las funciones jurídicas y administrativas de su competencia que le fuesen encomendadas por los órganos del gobierno de la Agrupación.
- d) Llevar un libro de Registro en el que se relacionan todos los socios integrantes de la A.I.U., con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, fincas de su propiedad afectas a los fines de la agrupación y cuota de participación y demás circunstancias relevantes.

## **CAPÍTULO V: MEDIOS ECONÓMICOS.**

### **Artículo 32. CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.**

Serán cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la A.I.U. . Su importe y determinación por partidas se precisará en el presupuesto anual de la misma.

En la junta General Ordinaria en la que se apruebe el Presupuesto para el ejercicio siguiente, se aprobará igualmente la forma y periodicidad en que habrá de procederse a la exacción de las cuotas a los miembros de la A.I.U.. Si nada se indicare se estará a lo previsto en los presentes Estatutos.

Serán cuotas extraordinarias aquellas cuya imposición o exacción se determine en acuerdos específicos de la Junta General, para atender otros gastos de la A.I.U., o para ampliar la consignación inicialmente asignada en el Presupuesto anual aprobado.

En la reunión de la Junta General en la que se apruebe su imposición se aprobará igualmente la forma y periodicidad en que habrá de procederse a la exacción de las cuotas a miembros de la A.I.U. Si nada se indicase, se estará a lo previsto en los presentes Estatutos.

### **Artículo 33. FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

La ejecución en la Urbanización se financiará mediante el abono por los propietarios de cuotas en metálico o en aprovechamiento urbanístico de valor equivalente.



Para el pago y determinación de las cuotas de urbanización se estará a lo dispuesto en el Artículo 133 de la LESOTEX.

Para el abono en aprovechamiento urbanístico (en terrenos edificables) se estará a lo dispuesto en la letra b)2ª del Artículo 131-1 de la LESOTEX.

La definición de sus importes se expresará en la correspondiente Proposición Jurídico-económica que acompañará al Programa tal como establece el Artículo 110-4.3 de la LOTAU.

La forma de financiación se determinará con carácter voluntario o forzosa en virtud del régimen de derechos y deberes establecido en el Artículo 118 de la LOTAU.

## **CAPÍTULO VI. IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA A.I.U.**

### **Artículo 34. IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS.**

Los acuerdos de los órganos de la A.I.U. serán inmediatamente ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso y previa exigencia de las garantías y cauciones que estime oportunos.

Los acuerdos del Consejo Directivo podrán ser impugnados en el plazo de quince días hábiles desde su adopción ante la Junta General. Esta última deberá resolver expresamente el recurso en el plazo de tres meses transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

Contra los acuerdos expesos de la Junta General, cabrá recurso en vía judicial civil.

#### Artículo 35. DISOLUCIÓN.

La A.I.U. se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por mandato Judicial o prescripción legal.
- b) Cuando la A.I.U. haya realizado el objeto para el cual se constituyó.
- c) Por acuerdo de la Junta General adoptado con un quórum superior al 67%, previa autorización municipal.
- d) La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica de la A.I.U.
- e) En caso de que la A.I.U. se transformase en cualquier otro tipo de persona jurídica, la entidad resultante de la transformación quedará subrogada automáticamente en el cumplimiento de los compromisos y obligaciones pendiente de la A.I.U.

### Artículo 36. LIQUIDACIÓN.

Acordada la disolución de la A.I.U., el Consejo Directivo procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Junta General.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los miembros de la A.I.U, en proporción a su cuota de participación en la misma.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL:

En lo no previsto en los presentes estatutos regirá lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el resto de normas que sean de aplicación.

## ANEXO IV

### MODELOS DE DOCUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS DE EJECUCIÓN.

#### IV-1. MODELO DE CONSULTA RELATIVA A LA PROGRAMACIÓN DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA

D. [ ], mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en [ ], con D.N.I. – N.I.F. [ ], actuando en nombre de la AIU/ la mercantil “[ ] S.A.”, cuya representación ostenta en calidad de [ ], en virtud de poderes notariales otorgados en escritura de fecha [ ], autorizada por el Notario D. [ ], de la que adjunto copia simple para su debida constancia.

#### MANIFIESTA

- I. Que el vigente Plan General Municipal de [ ], clasifica como
- a) Suelo Urbanizable los terrenos comprendidos en el Sector nº [ ]
  - b) Suelo Urbano los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación nº [ ]
  - c) [Otros casos que comporten modificación del planeamiento vigente].

## II. Que el solicitante, como

**A.-** Agrupación de Interés Urbanístico, constituida el [ ], mediante escritura pública ante el Notario Don [ ], al número de su Protocolo [ ], cumpliendo los requisitos establecidos en la letra e) del art. 120 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante, LESOTEX) (Se adjunta copia del acta de constitución de la Agrupación a la presente consulta)

**B.-** Interesado en la ejecución de las obras de urbanización comprendidas en la citada Actuación.....

Formula consulta al Excmo./M.I. Ayuntamiento de [ ] en virtud de lo preceptuado en el artículo 10-3 de la LESOTEX. A tal efecto presenta la siguiente documentación:

1. Plano de situación de los terrenos objeto de la solicitud de Actuación Urbanizadora que se pretende realizar, señalando los límites de la misma, superficie y parámetros jurídico-urbanísticos aplicables según la ordenación vigente.

2. Documentación escrita en la que se hace constar:

a. Propuesta de plazos indicativos relativos a la ejecución de la obra urbanizadora, incluyendo, en su caso, fases de la misma.

b. Propuesta de establecimiento de sistema de ejecución mediante una de las formas de gestión indirecta: Compensación o Concertación.

c. Relación de medios y equipos técnicos y profesionales encargados del desarrollo de los documentos jurídico-urbanísticos, indicando su cualificación y experiencia.

d. Como aportación complementaria a la legalmente procedente, se acompaña documentación adicional comprensiva de [por ejemplo]:

- Estudios iniciales que permitan prever la viabilidad económica de la Actuación.

- Esquemas de ordenación de propuestas urbanísticas análogas a la que se solicita.

- [Otros documentos que se consideren oportunos para acreditar la conveniencia de proceder a incorporar la Actuación propuesta al proceso de urbanización].

Por todo ello,

**SOLICITA:** Se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tras los trámites legales oportunos proceda a manifestarse respecto de la viabilidad administrativa de la transformación de los terrenos del Sector [ ]/Unidad de Actuación [ ] mediante su urbanización, señalando el sistema de ejecución sugerido, estableciendo el procedimiento oportuno para ello y definiendo los criterios orientativos que deben regir la formulación del Programa.

En [ ], a [ ] de [ ] de 2001

Fdo.:

**EXCMO./ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL**

**AYUNTAMIENTO DE [...]**

**IV-2. MODELO DE ACUERDO PLENARIO PARA LA  
PROGRAMACIÓN DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA**

El Excmo. Ayuntamiento de [ ], en su sesión plenaria de [ ], a la vista de los siguientes

**ANTECEDENTES**

1. En fecha [ ], la AIU [ ]/ la mercantil [ ] S.A., elevó consulta a este Ayuntamiento sobre viabilidad de la transformación mediante urbanización de la Actuación Urbanizadora definida en el vigente Plan General de Urbanización como [ ]

2. La documentación presentada se considera completa y comprensiva de las determinaciones establecidas en el artículo 10-3 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX).

3. En fecha [ ] fueron evacuados los correspondientes informes de los servicios técnicos municipales.

Procedió, previa deliberación y en virtud de la votación siguiente [ ], a adoptar el siguiente

**ACUERDO**

**A.-** Declarar la inviabilidad de la transformación de los suelos objeto de la consulta, justificada por las siguientes razones objetivas:

1. Inadecuación al modelo de ocupación del territorio y a las condiciones objetivas que definen el orden básico de prioridades que, en función de su secuencia lógica, el Plan General prevé para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras (Art. 70-1.1-a y 111-1 de la LESOTEX).

2. Insuficiencia de las garantías técnicas, desproporción de plazos de ejecución o/y inadecuación de las propuestas complementarias planteadas.

3. Decisión de su ejecución mediante un sistema de gestión directa (Cooperación o Expropiación), por ser preferible para los intereses públicos municipales, sobre la base de los siguientes criterios: [ ]

**B.-** Declarar la viabilidad de la transformación de los suelos objeto de consulta, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Establecimiento del Sistema de Ejecución por Gestión Indirecta: Compensación o Concertación.

-En el sistema de Compensación, apertura de un plazo de dos meses para la presentación de la documentación completa del Programa (Art. 126-2-a de la LESOTEX).

-En el Sistema de Concertación, apertura de procedimiento de concurrencia por un plazo de dos meses para presentación de alternativas en competencia (Art 126-2-b de la LESOTEX).

2. Las Alternativas que se presenten deberán cumplir las siguientes



## **BASES ORIENTATIVAS**

### *· SOBRE LAS CALIDADES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.*

- Definición de los servicios públicos mínimos a instalar, indicando las características de los mismos y en concreto de la red viaria y de abastecimiento, evacuación y sistemas de depuración con señalamiento de su punto de vertido.

- Definición de modelo-tipo de elementos de urbanización y mobiliario urbano sobre la base, en su caso, de la eventual homologación municipal de los mismos.

### *· SOBRE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.*

- Señalamiento del plazo máximo para presentar todos los documentos técnicos y jurídicos necesarios para la culminación administrativa de la programación, así como también del necesario para poder proceder al inicio de las obras a contar desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

- Señalamiento del plazo máximo de terminación de las obras de urbanización.

- Señalamiento de los plazos máximos de edificación de los solares resultantes.

*· SOBRE EL DISEÑO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR.*

- Indicación del uso global y condiciones generales de compatibilidad con respecto a los usos pormenorizados a implantar en el ámbito correspondiente señalando, en su caso, las diferentes tipologías edificatorias.

- Definición, al menos esquemática, de los criterios básicos de disposición del espacio público viario y dotacional correspondientes a los elementos pertenecientes a la ordenación estructural, con la finalidad de garantizar una adecuada integración urbana con los suelos colindantes, ya sean éstos urbanos o urbanizables.

3. Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura y en un periódico local de amplia difusión (los plazos establecidos se computarán a partir de la última publicación).

### **IV-3. MODELO DE ANUNCIO DE PROGRAMA DE EJECUCIÓN TRAMITADO POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.**

#### **INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR/ UNIDAD DE ACTUACIÓN [ ] DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE [ ].**

Mediante instancia suscrita por [ ] como representante de la mercantil [ ], S.A., se ha presentado ante el Excmo./M.I. Ayuntamiento de [ ], alternativa técnica de Programa comprensiva de los siguientes documentos: Homologación del ámbito de actuación, Plan Parcial de Ordenación del Sector/PERI de la Unidad de Actuación [ ], y Anteproyecto de Urbanización .

La documentación que obra en las dependencias municipales sitas en [ ], ha sido también protocolizada mediante acta notarial, autorizada por el Notario Don [ ], con despacho en [ ].

Durante el plazo de dos meses contados desde la última publicación de este anuncio en el Diario Oficial de Extremadura, cualquier persona tendrá derecho a consultar los referidos documentos, ya sea en las dependencias municipales o en el despacho referidos, a obtener copia del acta de protocolización de dichos documentos y consultar al Ayuntamiento las actuaciones derivadas de la documentación en él depositada. Asimismo, ese plazo es hábil para la presentación en el Ayuntamiento de alegaciones y alternativas técnicas en competencia con la originariamente formulada, prorrogándose, en este caso, el plazo

señalado en los días necesarios para que cualquier alternativa se encuentre en exposición pública al menos durante veinte días. Tras la conclusión del citado plazo de dos meses, se abrirá un nuevo plazo de veinte días, en el que podrán también presentarse propuestas de Convenio y Propositiones Jurídico-económicas en competencia con las correspondientes a la alternativa que da origen al procedimiento.

Con anterioridad a la publicación del presente anuncio y en cumplimiento de lo establecido por el artículo 134-A)-3 de la citada Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se ha remitido el correspondiente aviso al domicilio fiscal de aquellos que constan como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.

Todo lo expuesto se hace público para conocimiento general en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 134-B) de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

[En su caso] Sin perjuicio de lo anterior, sirva el presente anuncio para notificar a los titulares catastrales de las siguientes parcelas cuyos datos resultan desconocidos:

[ ]

y todo ello a los efectos de lo previsto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

[ ], [ ] de [ ] de [ ]

Por [ ], S.A.

#### **IV-4. MODELO DE ACTA NOTARIAL DE REMISIÓN DE ANUNCIOS Y DE PROTOCOLIZACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN**

DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN/SECTOR Nº [ ] DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL [ ], A INSTANCIAS DE [ ] S.A./AIU, COMO ASPIRANTE A SER DESIGNADO URBANIZADOR DEL ÁMBITO REFERIDO.

En [ ], a [ ], ante mí, [ ], Notario del Ilustre Colegio de [ ]

#### **COMPARECE**

D. [ ], mayor de edad, vecino de [ ], con DNI [ ], con domicilio a efectos de notificaciones

#### **INTERVIENE**

En nombre y representación de la AIU/ la mercantil [ ], S.A., con CIF [ ] domiciliada en [ ], constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de [ ], Don [ ], el [ ] de [ ], con número [ ] de su Protocolo; adaptados sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en escritura autorizada el [ ] de [ ] de [ ] por el Notario de [ ], Don [ ] con número [ ] de su Protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de [ ], al tomo [ ], folio [ ], hoja [ ], inscripción [ ]

## **EXPONE**

A) La AIU/mercantil [ ], S.A., ha formulado Programa de Ejecución para el desarrollo del Sector [ ] /Unidad de Actuación [ ], del Plan General Municipal de [ ].

B) Con fecha de [ ] de [ ] de [ ] y dentro del mes anterior a la constitución de la presente acta, ha depositado en el Registro de Entrada del Excmo./M.I. Ayuntamiento de [ ] un ejemplar del referido Programa de Ejecución.

El compareciente me exhibe copia de la instancia de presentación del Programa, con el sello de entrada del Registro General del Excmo./M.I. Ayuntamiento de [ ], que protocolizo en esta matriz.

## **ME REQUIERE**

A mí el Notario, para que practique las siguientes actuaciones:

a) Remisión de avisos:

1. Encerrar en [ ] sobres con mi membrete las cartas que la compareciente me entregará al efecto, que constituyen los avisos previstos por la legislación vigente.

2. Con carácter previo a la última publicación del anuncio que abre el plazo de exposición pública, los envíe por correo certificado a los destinatarios que consten en la relación que asimismo el compareciente me entregará y protocolizaré, haciendo constar en la presente acta

diligencia de tales envíos, con asignación del resguardo o relación que de ellos se me diese.

b) Protocolización y exposición:

3. Formalice el acta a que se refiere la letra c del artículo 134 – B de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y a tal fin, el compareciente me entrega y protocolizo en esta matriz:

Programa de Ejecución de la Actuación Urbanizadora que comprende:

- El documento de Homologación del Sector/Unidad de Actuación que comprende:

1.  páginas de documentación escrita de Memoria.

2.  planos.

- El documento de Plan Parcial/Plan de Reforma Interior, que comprende:

1.  páginas de documentación escrita de Memoria y Normas Urbanísticas.

2.  planos.

- El documento de Anteproyecto de Urbanización que comprende:

1.  páginas de documentación escrita de Memoria y Normas Urbanísticas.

2.  planos.

La finalidad de la protocolización de los documentos referidos es la de tener los mismos a disposición de cualquier persona que comparezca ante mí, al objeto de obtener copia o exhibición del acta, durante plazo de dos meses contados desde la última publicación del anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad, lo que haré constar por diligencia.

Durante este plazo, asimismo podrán presentarse en el Excmo./M.I. Ayuntamiento de [ ], cuantas alegaciones y/o alternativas técnicas en competencia con la que aquí se expone se consideren oportunas. En este último caso, el plazo de dos meses se prorrogará en los días necesarios para que cualquier alternativa presentada se encuentre en exposición pública al menos durante veinte días. Con este motivo, quien presente una alternativa en competencia ante el Ayuntamiento, lo comunicará a esta Notaría para prorrogar el periodo de exposición pública en los días precisos.

Cuantas comparencias y notificaciones que se realicen al respecto se harán constar por diligencia.

Y yo, el Notario, que identifico al compareciente por su DNI que me exhibe y le considero con interés en su requerimiento, lo acepto y levanto acta del mismo, que ha quedado extendida en [ ] folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie [ ], números [ ].

Leída al compareciente, la aprueba y firma. Doy fe.