



to, ya de ejecución, deben ser aprobados en los municipios por el Pleno del Ayuntamiento.

Se ha de determinar por tanto cuál sea el régimen de competencias aplicable, si el general contenido en la Ley de bases estatal, o el especial contenido en la ley de este carácter de ámbito autonómico, es decir, se trata de ver en qué sentido prevalece el brocardo «ley especial deroga a ley general» o, dicho de otro modo, si la ley especial declara inaplicable la ley general en cuanto a la materia comprendida régimen especial que regula.

En este sentido, debemos poner de manifiesto que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/1985 se remite al texto refundido a que se refiere su Disposición Final Primera a efectos de determinar el carácter básico o supletorio de sus determinaciones. Y dicho texto refundido está constituido por el Real Decreto Legisla-

tivo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, que en su Disposición Final Séptima no incluye sus artículos 23 y 24 referidos a las competencias de los alcaldes y del Pleno (además de las referidas en la Ley 7/1985) como preceptos básicos. Por tanto, consideramos que ha de prevalecer la literalidad de la ley autonómica de carácter especial en materia de ordenación del territorio y urbanismo que atribuye la competencia al Pleno para la aprobación de todos los convenios urbanísticos.

Finalmente, por lo que se refiere al cumplimiento del período de información pública previo a la aprobación del convenio, entendemos que se entiende cumplido tal trámite con lo dispuesto en el artículo 143.2.a), por cuanto el objeto de la publicación que ha de realizarse es precisamente el objeto del convenio a aprobar.

CONSULTA



Los particulares pueden solicitar la indemnización por la imposibilidad de materializar el aprovechamiento cuando esta imposibilidad se produce como consecuencia de actos de la administración

Las Normas Subsidiarias de un Municipio de Andalucía aprobadas en el año 2011 delimitan unos sectores de suelo a desarrollar mediante Planes Parciales y en algunos de ellos existen unos terrenos pertenecientes a una vía pecuaria, cuya desafectación corresponde a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, contemplándose en dichas normas que el Ayuntamiento «permutará» unos terrenos de su propiedad con dicha Consejería con el fin llevar a cabo un cinturón verde que circunvale el Municipio permitiendo la continuidad del trazado de la vía pecuaria, liberando los terrenos que han quedado incorporados en el sector de los planes de ordenación con un uso dominante residencial.

Pues bien, desde el año 2001 no se ha llevado a cabo dicha desafectación y no se sabe cuándo se llevará a término habida cuenta de las discrepancias jurídicas y políticas existentes entre ambas instituciones y, además, los tramos que el Ayuntamiento le ha de facilitar a la Comunidad Autónoma necesitan de unas obras con elevada cuantía económica que permitan garantizar su uso por los peatones y mantener su continuidad. Además, parte de los terrenos de este cinturón han de ser expropiados por el Ayuntamiento, lo que ha originado una oposición frontal de los vecinos, por una parte, y, por otra, existe una falta de consignación presupuestaria para hacer frente a dicha expropiación. Es decir, después de once años no se



Usted pregunta

<http://practicaurbanistica.laley.es>

sabe cuándo se van a desafectar estos terrenos por parte de la Junta que exige al Ayuntamiento le aporte otros terrenos de dicha circunvalación que han de ser expropiados, como se ha dicho.

Mientras tanto, al menos uno de los planes parciales se ha aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y en el acuerdo se indica que no se podrá desarrollar mientras no se desafecten los terrenos. Es decir, el Ayuntamiento aprueba el plan, pero en el mismo acto prohíbe su desarrollo y no se sabe cuándo se firmará el convenio con la Junta para materializar dicha «permuta» para desafectar los terrenos pecuarios del sector. Paralelamente los propietarios de los terrenos del sector presentaron en el año 2007 los Estatutos y Bases de la futura Junta de Compensación sin que el Ayuntamiento le haya dado curso alguno porque «no se ha llegado a ningún acuerdo con la Junta» en esa negociación que supera una década.

Ante esta indefensión material y jurídica de los propietarios el único beneficiario es el Ayuntamiento porque está girando el IBI a dichos terrenos como suelo urbanizable desde el año 2001 pero, a su vez, prohíbe su desarrollo urbanístico y, lo más grave, desconoce cuándo va a llegar a un acuerdo con la Junta, si es que llega a ello. Es decir, los afectados tienen que continuar abonando el IBI de unos terrenos que no pueden desarrollar porque dos organismos no se ponen de acuerdo.

La cuestión es:

1. ¿Se puede solicitar la indemnización prevista en el art. 25 del RDLeg. 2/08, de Suelo, por la prohibición de desarrollar un plan parcial para una nueva urbanización aprobado definitivamente y por no darle el curso administrativo a los EE.BB. de la Junta de Compensación presentados en el año 2007 ya que:

a) Los terrenos se delimitaron desde Normas en el año 2001, que ya recogían la ejecución de un cinturón de circunvalación, y cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente desde 2008.

b) Los plazos de ejecución del Plan Parcial se han incumplido ya que, en un principio, se indicaba desde el Ayuntamiento que no se iba a tramitar porque los terrenos estaban afectados, cambiando luego el criterio y aprobando definitivamente un PP aunque prohibiendo su desarrollo hasta la desafectación sine die de los terrenos por estar incluidos en su ámbito una vía pecuaria?

2. ¿Se puede aplicar la indemnización prevista en el art. 26 de la misma Ley por todos los gastos satisfechos por los levantamientos topográficos, redacción del plan parcial, etc.?

El artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que la aprobación de los instrumentos urbanísticos produce «c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación».

Por tanto hemos de partir del concepto de que el plan que se ha aprobado debe ejecutarse y que la ejecución del mismo es un derecho y una obligación tanto de la Administración como de los particulares. Esto implica que cuando el ayuntamiento aprobó el plan ya sabía que asumía una serie de obligaciones para su desarrollo; como por otra parte también lo sabía la Junta de Andalucía que aprobó definitivamente el plan donde se incluían una serie de terrenos de vías pecuarias, que tienen una especial complejidad en su tramitación.

Dicho esto, si examinamos el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, comprobamos que entre los requisitos que se exigen para que se produzca ésta son:

«a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.»

El requisito contenido en la letra a) se cumple, por lo que nos dice, si duda alguna por cuanto se han regulado



todos estos terrenos por medio de los planes que los incluyen dentro de su delimitación. Por lo que nos cuenta también el de la letra c), ya que son los particulares los que están impulsando este desarrollo.

La no desafectación de los terrenos, por los motivos que sean, ya que no puede ser una obligación que repercuta a los particulares, es el hecho determinante para la imposibilidad del desarrollo urbanístico. Cuáles sean las cuestiones que impidan esta desafectación, y por tanto el desarrollo del plan, son de responsabilidad bien de la comunidad, bien del ayuntamiento. Decimos esto porque lo que no queda tan claro, al menos para nosotros, es que la responsabilidad sea municipal, o al menos en

exclusiva. Las NN.SS. se promueven por el ayuntamiento pero acaban aprobándose por la Junta, la cual acepta que se incorporen terrenos de vías pecuarias al suelo urbanizable; e incluso acepta la permuta de estos terrenos por otros por medio de un convenio con el ayuntamiento. Dilucidar a quién debe atribuirse la responsabilidad por esta actuación ineficaz entendemos que corresponde a la Administración de Justicia, por tanto el supuesto para solicitar la indemnización entendemos que se da y que debería analizarse la posibilidad de recurrir contra ambas administraciones ya que es su actuación conjunta la que produce la imposibilidad de ejecutar el planeamiento urbanístico.

CONSULTA



El tipo especial establecido en el artículo 219 de la LOUA se refiere a ausencia de planeamiento o a actuaciones contrarias a planeamiento

La ejecución de unas obras de reforma y ampliación de la nave de aperos existente para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en una sola planta con una superficie de unos 110 m², no amparadas por licencia municipal, siendo unas obras legalizables, sería calificable como una infracción grave, sancionable con el art. 219 de la LOUA o del art. 208.3.b) de la LOUA. En la propia resolución de iniciación del expediente sancionador el Ayuntamiento dice que la conducta es una infracción grave sancionable con multa de entre 3.000,00 € a 5.999,00 € y posteriormente, en la propuesta de resolución, la multa que se propone es del 75% del valor de la construcción con la rebaja del 75% por ser legalizable.

Vamos a examinar cuáles son los criterios que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para que el órgano responsable de la sanción urbanística opte por un tipo general o por el otro, el que específicamente se señala en el Capítulo III del título donde se regulan las infracciones.

En el artículo 207 se establece que serán infracciones graves «a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de esta Ley.

d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística».