



CONCELLO DE CHANTADA

EXPEDIENTE NÚMERO 790/2019

OBXECTO DO EXPEDIENTE: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMENTO

Dona María Yebra-Pimentel López, Funcionaria de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, en cumprimento das obrigas establecidas no artigo 3 do RD 128/2018, de 16 de marzo, polo que se establece o Réxime Xurídico dos Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional e na Providencia de Alcaldía obrante no expediente, emite o seguinte:

INFORME

LEXISLACIÓN APLICABLE

A normativa fundamental que resulta de aplicación ao presente expediente é:

- Lei 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana. (TRLRU)
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG)
- RD 144/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei do Solo de Galicia (RSG)
- Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Chantada (PXOM)
- Lei 39/2015, de 1 de outubro, de Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas (LPAP)
- Lei 40/2015, de 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público (LRXSP)
- Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local (LRBRL) e demais normativa vixente en materia de réxime local

ANTECEDENTES DE FEITO

- Consta proposta de convenio de planeamento presentada pola mercantil Mirta Properties SLU con RE número 131 de data 12 de xullo de 2019.
- Consta providencia de Alcaldía de data relativa a emisión de informes técnicos e xurídicos e de fiscalización en relación á actuación obxecto do expediente.
- Consta informe do técnico municipal de data 17 de xullo de 2019, en cumprimento da providencia de Alcaldía antes sinalada.

FUNDAMENTOS XURÍDICOS

PRIMEIRO.- CONVENIOS URBANÍSTICOS

CONCELLO DE CHANTADA

Plaza de España, Nº 1, Chantada. 27500 (Lugo). Tfno. 982440011. Fax: 982462102



CONCELLO DE CHANTADA

Os convenios urbanísticos atopan o seu fundamento na capacidade negocial da Administración recoñecida no artigo 86 da LPAC, que sinala: *“As Administracións Públicas poderán celebrar acordos, pactos, convenios ou contratos con personas tanto de dereito público como de dereito privado, sempre que non sexan contrarios a ordeamento xurídico nin versen sobre materias non susceptibles de transacción e teñan por obxecto satisfacer o interese público que teñan encomendado, co alcance, efectos e réxime xurídico específico que en cada caso prevea a lexislación que o regule”*.

O artigo 47 LRXSP define aos convenios como os acordos con efectos xurídicos adoptados polas Administracións Públicas entre sí ou con suxeitos de dereito privado para un fin común, recollendo entre os tipos de convenio os firmados entre unha Administración Pública e un suxeito de Dereito Privado. Asimesmo, segundo o artigo 48 do mesmo texto legal as Administracións Públicas poderán suscribir convenios con suxeitos de dereito público ou de dereito privado, sen que elo poda supoñer a cesión da titularidade da competencia. Os convenios non poderán ter por obxecto prestacións propias dos contratos. En tal caso, a súa natureza e réxime xurídico axustarase ao previsto na lexislación de contratos do sector público. A suscripción dos convenios deberá mellorar a eficiencia da xestión pública, facilitar a utilización conxunta de medios e servizos públicos, contribuir á realización de actividades de utilidade pública e cumprir coa lexislación de estabilidade orzamentaria e sustentabilidade financeira. Os convenios perfeccionaranse pola prestación do consentimento das partes. O contido dos convenios axustarase ao disposto no artigo 49 e seguintes da LRXSP.

Os convenios urbanísticos constitúen unha práctica habitual nas Administracións Públicas, que ten sido recepcionada polo dereito urbanístico autonómico. Neste senso, o artigo 165 LSG sinala que:

- 1 “Os órganos pertencentes ás Administracións Públicas poderán celebrar, sempre no ámbito das súas respectivas competencias, convenios urbanísticos entre sí e con persoas públicas ou privadas, ao obxecto de colaborar e desenvolver de forma máis eficaz a actividade urbanística.*
- 2 Os convenios urbanísticos rexeranse polos principios de transparencia e publicidade.*



CONCELLO DE CHANTADA

- 3 *Son nulas de pleno dereito as estipulacións dos convenios que contraveñan, infrinxan ou defrauden obxectivamente as normas imperativas legais ou regulamentarias incluídas no planeamento urbanístico.*
- 4 *Estos convenios terán carácter administrativo, sendo as cuestións relativas á súa formalización, cumprimento, interpretación, efectos e extinción competencia da orde xurisdiccional contencioso-administrativa”.*

A doutrina define o convenio urbanístico de planeamento como aquel cuxo contido e cláusulas prevén ou determinan a necesidade dunha modificación, redacción ou aprobación dun instrumento de planeamento, sexa este de carácter xeral ou de desenvolvemento. Esta figura recóllese no artigo 166 LSG cando sinala: “Os convenios urbanísticos de planeamento son aqueles que teñan por obxecto a aprobación ou modificación do planeamento urbanístico”.

O artigo 9.8 TRLSRU sinala: “os convenios ou negocios xurídicos que o promotor da actuación celebre coa Administración correspondente, non poderán establecer obrigacións ou prestacións adicionais nin máis gravosas que as que procedan legalmente, en prexuízo dos propietarios afectados. A cláusula que contraveña estas regras será nula de pleno dereito”.

Segundo a normativa sinalada, a xurisprudencia e a doutrina, o convenio urbanístico está suxeito a determinados límites, entre os que cabe citar:

- Prohibición de contravención do ordeamento xurídico
- Prohibición de reservas de dispensación
- Prohibición de negociación de potestades administrativas irrenunciáveis
- Axuste ao interese xeral
- Transparencia, publicidade e primacía da concurrencia competitiva.
- Integración no patrimonio público do solo das cesións de aproveitamento urbanístico e das aportacións económicas.

SEGUNDO.- PROCEDIMENTO A SEGUIR

O artigo 168 LSG, referido á formalización e perfeccionamento dos convenios sinala:

- 1 *“Unha vez negociados e suscritos, os convenios someteráanse ao trámite de información pública, mediante anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia e nun dos periódicos de maior difusión da provincia, por un período mínimo dun mes.*

CONCELLO DE CHANTADA



CONCELLO DE CHANTADA

- 2 *Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, haberá de incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia de dito procedemento, substituindo ésta á prevista no número anterior.*
- 3 *Previa información pública, o órgano que teña negociado o convenio deberá elaborar, á vista das alegacións, unha proposta de texto definitivo do convenio, da cal daráse vista á persoa ou persoas que tiveran negociado e suscrito o texto inicial do convenio para a súa aceptación, reparos ou, no seu caso, renuncia.*
- 4 *O texto definitivo dos convenios será ratificado polo órgano competente, debendo firmarse dentro dos 15 días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, privadas ou públicas. Transcurrido este prazo sen que o convenio tivese sido firmado, quedará sen efecto”.*

Este procedemento é obxecto de desenvolvemento polo artigo 401 RSG que sinala:

- 1 *“En todo procedemento de formalización dun convenio urbanístico promovido por persoas particulares que afecte, total ou parcialmente, a terreos propiedade de outras persoas ou titulares de dereitos, a administración actuante que corresponda deberá concederlles un trámite de audiencia para que podan, ben manifestar a súa opción de adhesión ao convenio, ou ben presentar as alegacións que correspondan en defensa dos seus dereitos e intereses.
Neste trámite, o órgano da Administración actuante deberá informar axeitada e claramente ás persoas propietarias ou titulares de dereitos de que o convenio está suxeito aos límites establecidos na Lei 2/2016, de 10 de febreiro, e neste regulamento.*
- 2 *Unha vez negociados e suscritos, os convenios someteráanse ao trámite de información pública, mediante un anuncio publicado no Diario Oficial de Galicia en un dos periódicos de maior difusión da provincia, por un periodo mínimo dun mes.
O anuncio deberá incluír o texto íntegro do convenio ou indicar expresamente o lugar ou punto de acceso electrónico a unha dirección na que se poda consultar o seu contido íntegro, e deberá facer constar a identidade das partes,*



CONCELLO DE CHANTADA

que se comprometerán á súa firma e, se procede, de todas as persoas que tivesen expresado a súa intención de adherirse ao convenio.

Durante todo o periodo de información pública, o texto íntegro do convenio, que deberá conter o seu obxecto e a identificación gráfica e descriptiva do ámbito espacial ao que se refire, deberá:

- a Estar depositado nas dependencias correspondentes da administración que firme o convenio para que se poda consultar, xunto co resto do expediente administrativo.*
 - b Ser accesible directamente, para a súa consulta, con medios telemáticos, con indicación da dirección completa da páxina web ou punto de acceso electrónico oficial que permita localizalo.*
- 3 Cando a negociación dun convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento ou de xestión co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública de dito procedemento, substituindo esta á prevista no número anterior.*
- 4 Previa información pública, o órgano que tivese negociado o convenio terá que elaborar, á vista das alegacións, unha proposta de texto do convenio, da cal darase vista á persoa ou persoas que tivesen negociado e suscrito o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, no seu caso, renuncia. No suposto de que se formularsen alegacións, o órgano da administración que tivese negociado o convenio, unha vez analizadas, deberá ratificar o texto inicial ou rectificalo, dando traslado da proposta de texto definitivo ás persoas que tivesen negociado e suscrito o texto inicial para a súa aceptación, reparos ou, no seu caso, renuncia”.*

Asimesmo, o artigo 402 RSG sinala:

- 1 “O texto definitivo dos convenios deberá ser ratificado polo órgano competente, debendo firmarse dentro dos 15 días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo pola persoa ou persoas interesadas, públicas ou privadas. Transcurrido ese prazo sen que o convenio fora firmado, quedará sen efecto. A formalización deberá realizarse en documento administrativo, sen prexuízo do dereito de calquera das partes a solicitar a súa elevación a escritura pública.*
- 2 Os convenios urbanísticos perfeccionaranse dende a súa firma, que se deberá realizar, en todo caso, despois da ratificación pola Administración do seu texto*



CONCELLO DE CHANTADA

definitivo. En función do instrumento de planeamento ou de xestión afectado polo convenio, a ratificación corresponde ao órgano municipal que ten atribuída a competencia para a súa aprobación, cos previos informes técnicos e de legalidade sobre a adecuación do documento que se ten que ratificar ao previsto no presente regulamento.

3 *Cando os convenios urbanísticos prevean nas súas estipulacións que a Administración perciba algunha cantidade económica, aplicaránse as seguintes regras:*

a *Se a cantidade derivada da substitución en metálico do deber de cesión de terreos con aproveitamentos urbanísticos en concepto de participación da comunidade nas plusvalías urbanísticas nos termos previstos na LSG e neste regulamente, a entrega da cantidade que corresponda non se poderá esixir nin efectuar ata a aprobación definitiva do instrumento de planeamento no que se xustifique a substitución en metálico.*

b *Se as aportacións económicas que se prevén teñen por obxecto pagar gastos de urbanización asumidos en virtude de convenio, non se poderán esixir nin efectuar ata que se teña aprobado definitivamente o instrumento que conteña a ordenación detallada do ámbito de actuación.*

c *Calquera cantidade anticipada que se tivera entregado antes das aprobacións indicadas consideraráse de depósito constituído ante a caixa da Administración actuante. Estes depósitos quedarán afectos ao cumprimento do convenio e as cantidades correspondentes non poderán en ningún caso ser obxecto de disposición ata a aprobación do instrumento de planeamento correspondente e, se procede, de xestión”.*

O artigo 403 RSG sinala:

1 *“O texto íntegro dos convenios, xunto co acordo de aprobación, publicarásese no DOGA.*

2 *En todos os municipios existirá un rexistro de convenios administrativos urbanísticos, no que se deberá anotar o nome do convenio, e un arquivo de convenios administrativos urbanísticos, no que se deberá custodiar un exemplar completo do texto definitivo e, se procede, da súa documentación, que deberá incorporar a do plan ou a do instrumento de xestión ao que se refire.*

O exemplar custodiado no arquivo indicado da fe, con todos os efectos legais, do contido do convenio. Calquera persoa ten dereito a consultar os rexistros e



CONCELLO DE CHANTADA

os arquivos aos que se refire este artigo e a obter certificados e copias das anotacións que se fagan e dos documentos que se custodien.

- 3 *Os convenios regulados neste capítulo poden ser inscritos no Rexistro da Propiedade nos termos previstos na lexislación hipotecaria. En particular, os compromisos adquiridos en convenios urbanísticos polas persoas propietarias de terreos e do resto de bens inmobles vinculan ás terceiras persoas adquirentes, nos termos previstos na lexislación vixente”.*

O artigo 22 LRBRL en canto á competencia para a aprobación dos convenios sinala en canto ao órgano competente para a aprobación dos convenios urbanísticos o seguinte: *“Corresponden, en todo caso, ao Pleno municipal as seguintes atribucións: a) A aprobación inicial do planeamento xeral e a aprobación que poña fin á tramitación municipal dos plans e demais instrumentos de ordeación previstos na lexislación urbanística, así como os convenios que teñan por obxecto a alteración de calesquera ditos instrumentos”.*

Segundo o sinalado, resumidamente, o procedemento a seguir será o seguinte:

- A. Presentada a solicitude de tramitación do convenio urbanístico, o Pleno da Corporación, como órgano competente para a aprobación do convenio, autorizará ao Alcalde para a súa negociación e elaboración do texto definitivo á vista das alegacións efectuadas.
- B. A proposta de convenio notificaráse aos titulares de terreos ou dereitos, aos efectos de concederlles un trámite de audiencia para que podan manifestar a súa opción de adhesión ao convenio, ou ben, presentar as alegacións correspondentes en defensa dos seus dereitos e intereses. Neste trámite informarase axeitadamente ás persoas propietarias ou titulares de dereitos de que o convenio está suxeito ás limitacións da LSG.
- C. Negociado e suscrito, o convenio someterase ao trámite de información pública, mediante publicación no DOGA e nun dos periódicos de maior difusión da provincia por prazo de un mes. Cando a negociación do convenio coincida coa tramitación do procedemento de aprobación do instrumento de planeamento co que garde directa relación, deberá incluírse o texto íntegro do convenio na documentación sometida a información pública propia de dito procedemento, substituindo ésta á prevista no número anterior.



CONCELLO DE CHANTADA

- D. Á vista das alegacións, o órgano negociador elaborará unha proposta de texto definitivo do convenio, da que se dará vista ás persoas que tiveran negociado ou suscrito o texto inicial, para a súa aceptación, reparos ou renuncia.
- E. O texto definitivo do convenio deberá ser ratificado polo órgano competente, debendo firmarse dentro dos 15 días seguintes á notificación da aprobación do texto definitivo polas persoas interesadas. Transcurrido ese prazo sen que o convenio fose firmado quedará sen efecto.
- F. O texto íntegro do convenio, xunto co acordo de aprobación, publicaráse no DOGA.
- G. Durante a tramitación do procedemento deberán cumprirse as obrigas de publicidade activa establecidas no artigo 21.4 da LPAP e na normativa vixente en materia de transparencia.

CONCLUSIÓN

A lexislación aplicable e o procedemento a seguir son os sinalados no presente informe, que emito en cumprimento das obrigas establecidas na normativa aplicable, sen prexuízo de calquera outro mellor fundado en dereito.

Chantada, na data sinalada dixitalmente á marxe

A Secretaria

María Yebra-Pimentel López