



Informe de Asesoría Jurídica

Procedimiento: Aprobación de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión.

INFORME JURÍDICO

En relación con la aprobación de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Excmo Ayuntamiento de Barbate y la propiedad de la finca “Las Nereidas”, la Letrada que suscribe tiene el honor de informar:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En enero de 2020 se emite informe por el Arquitecto del Servicio Municipal de Urbanismo en el que se concluye:

“Por tanto por el que suscribe puede informarse FAVORABLEMENTE el presente CONVENIO,debiendo redactarse informe jurídico respecto de las cuestiones de derecho contenidas en el mismo, así como su subsiguiente tramitación.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, pueden suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 30, 39.2 y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

— Los artículos 22.2.c) y 70 Ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 83 y 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

— Los artículos 18 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

TERCERO. Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en

Código Seguro de Verificación	IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Fecha	16/03/2020 11:27:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Página	1/5





ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

CUARTO. Los Convenios urbanísticos de planeamiento tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo. Su tramitación, celebración y cumplimiento se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

QUINTO. Cuando los Convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

— La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, así como cualesquiera aportaciones económicas que se realicen en virtud del Convenio, deberán integrarse en el respectivo patrimonio público del suelo.

— En los casos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutiva en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

— Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

Así el artículo 18.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que las actuaciones de transformación urbanística comportan los siguientes deberes legales:

— Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

— Entregar a la Administración competente, y con destino al patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%.

Código Seguro de Verificación	IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Fecha	16/03/2020 11:27:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Página	2/5





— Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

Téngase en cuenta el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece en su apartado octavo que los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho/.

— Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

— Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

SEXTO. Durante todo el proceso de aprobación del Convenio urbanístico de planeamiento, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la normativa vigente en materia de transparencia.

SÉPTIMO. Hay que tener en cuenta que el artículo 53.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece expresamente la obligación de las entidades del Sector Público de remitir electrónicamente al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la comunidad autónoma, según corresponda, aquellos convenios cuyos compromisos económicos asumidos superen los 600.000 euros, así como la de comunicar las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos, alteración de los importes de los compromisos económicos asumidos y la extinción de los convenios indicados.

Asimismo, la [Instrucción relativa a la remisión telemática al Tribunal de Cuentas](#)

Código Seguro de Verificación	IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Fecha	16/03/2020 11:27:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Página	3/5





de convenios y de relaciones anuales de los celebrados por las entidades del sector público local, aprobada por Acuerdo del Pleno de 24 de noviembre de 2016, publicado por Resolución de 2 de diciembre de 2016, de la Presidencia del Tribunal de Cuentas, concreta la información, documentación, procedimiento y medio para llevar a cabo la remisión electrónica de los convenios incluidos en el citado artículo 53.1 que se hubieran formalizado a partir del 2 de octubre de 2016, remisión que tendrá lugar, en todo caso, a partir del 15 de enero de 2017.

OCTAVO. El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Una vez negociado y suscrito el texto inicial del Convenio urbanístico de planeamiento, de conformidad con los artículos 39.2 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se someterá al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el *Boletín Oficial de la Provincia*, por un plazo que no podrá ser inferior a veinte días.

(Se adjunta borrador con las modificaciones planteadas por este servicio).

B. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el Convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación o reparos (artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

C. Concluida la vista, el Convenio urbanístico se ratificará y aprobará definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, tal y como establece el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. Una vez ratificado el Convenio urbanístico, se notificará al interesado para que se persone en las dependencias municipales para firmar el texto definitivo del Convenio referenciado.

E. Tras su firma se procederá al depósito del Acuerdo junto con el Convenio en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento, de Convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

F. Asimismo y de conformidad 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Acuerdo de aprobación del Convenio se

Código Seguro de Verificación	IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Fecha	16/03/2020 11:27:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Página	4/5





publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el Registro correspondiente, así como de la propia identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

G Téngase en cuenta el artículo 70 Ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local que establece que las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

NOVENO.- En lo que respecta al órgano competente en materia de convenios urbanísticos que tengan por objeto la alteración de cualquiera instrumentos de planeamiento de competencia plenaria, viene atribuida en el Pleno Municipal, a tenor del artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por el apartado 1 de la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, precisándose mayoría absoluta en coherencia con el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, citada.

CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto, la que suscribe entiende que puede informarse favorablemente la propuesta de convenio urbanístico de planeamiento con las modificaciones introducidas por este servicio y con la tramitación descrita.

Es cuanto tengo el honor de informar en Barbate, a 16 de Marzo de 2020

Código Seguro de Verificación	IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Fecha	16/03/2020 11:27:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV6647K5EBHNZ35MXVNXI5TV6M	Página	5/5

