



# **ASPECTOS LEGALES A TENER EN CONSIDERACIÓN AL ABORDAR POSIBLES ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL**

**Ivan Espinosa Pérez  
Asesor Jurídico de Urbanismo  
Ayuntamiento de Durango**

**Durango, 20 de enero de 2022**

.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Antecedentes:
  - Acuerdo plenario celebración consulta ¿está a favor de paralizar el PERI 1 Ferrocarril y poner e marcha el estudio de una alternativa viable que cuente con un proceso de participación ciudadana?.
  - Resultado: favorable.



# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Situación administrativa actual:  
Dispone de ordenación pormenorizada  
proyecto de reparcelación aprobado  
programa de actuación urbanizadora  
(PAU).  
Proyecto de urbanización: pendiente.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Legislación urbanística aplicable.
  - Ley 2/2006, de 30 de junio, LSUPV.
  - RDL 7/2015, de 10 de octubre.
  - Ley 4/1990, de 31 de mayo, LOT.



# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- MARCO COMPETENCIAL:

Urbanismo: competencia propia de las CCAA (Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco).

Y los municipios (art. 17.1.9 ley 2/2016, de instituciones locales).



# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- LÍMITES A LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.
  - IUS VARIANDI.
  - Posibilidad de control en sede judicial de la potestad discrecional.
  - Ejemplo: Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 484/2016 de 11 Nov. 2016, Rec. 420/2014. (ikastola Urretxindorra en Bilbao).



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Ordenación urbanística y su relación con la ordenación del territorio.
  - DOT, PTP y PTS (ríos, ferrocarril, agroforestal, grandes centros comerciales, zonas húmedas, protección del litoral, energía eólica, etc.)
  - Superioridad jerárquica de la ordenación del territorio.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Legislación sectorial con incidencia.
  - Evaluación de impacto ambiental
  - Ruido
  - Carreteras
  - Ferrocarriles
  - Costas
  - Telecomunicaciones
  - Servidumbres aeronáuticas
  - Aguas (zonas inundables)
  - Suelos contaminados





# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

## – CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

- Estándares urbanísticos: reservas mínimas para dotaciones públicas.

Red de sistemas generales:

- A) Espacios libres para uso de zonas verdes y espacios urbanos: 5 m<sup>2</sup> por habitante. o por cada 25 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos
- B) En municipios de más de 20.000 habitantes entre 1,5 y 2,5 metros cuadrados de suelo con destino a alojamientos dotacionales, por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial



# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

## – Sistemas locales:

- Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie del ámbito.
- Otras dotaciones públicas (a elegir): 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística o 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización,



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.
  - Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.
- Estándares de vivienda protegida: 40% de la edificabilidad residencial (20% VPS y 20% VPT).



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL  
SUELO. DERECHOS Y DEBERES DE LA  
PROPIEDAD ESPECIFICOS EN ESTOS  
TERRENOS.

-DERECHOS. ART. 14 RDL 7/2015 y art.  
22 LEY 2/2006:

participar en la ejecución del PAU.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- DEBERES. ART. 17 RDL 7/2015 y art. 25 LEY 2/2006:
  - completar la urbanización a su costa.
  - cesión gratuita a la administración del 15% de la edificabilidad ponderada.
  - cesión gratuita de dotaciones e infraestructuras.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO.
- Determinan la valoración del suelo, entre otras cosas. 2 tipos:

-RURAL: todo el que no se incluye en la definición del suelo urbanizado. En general el que no ha sido urbanizado.



# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

## URBANIZADO:

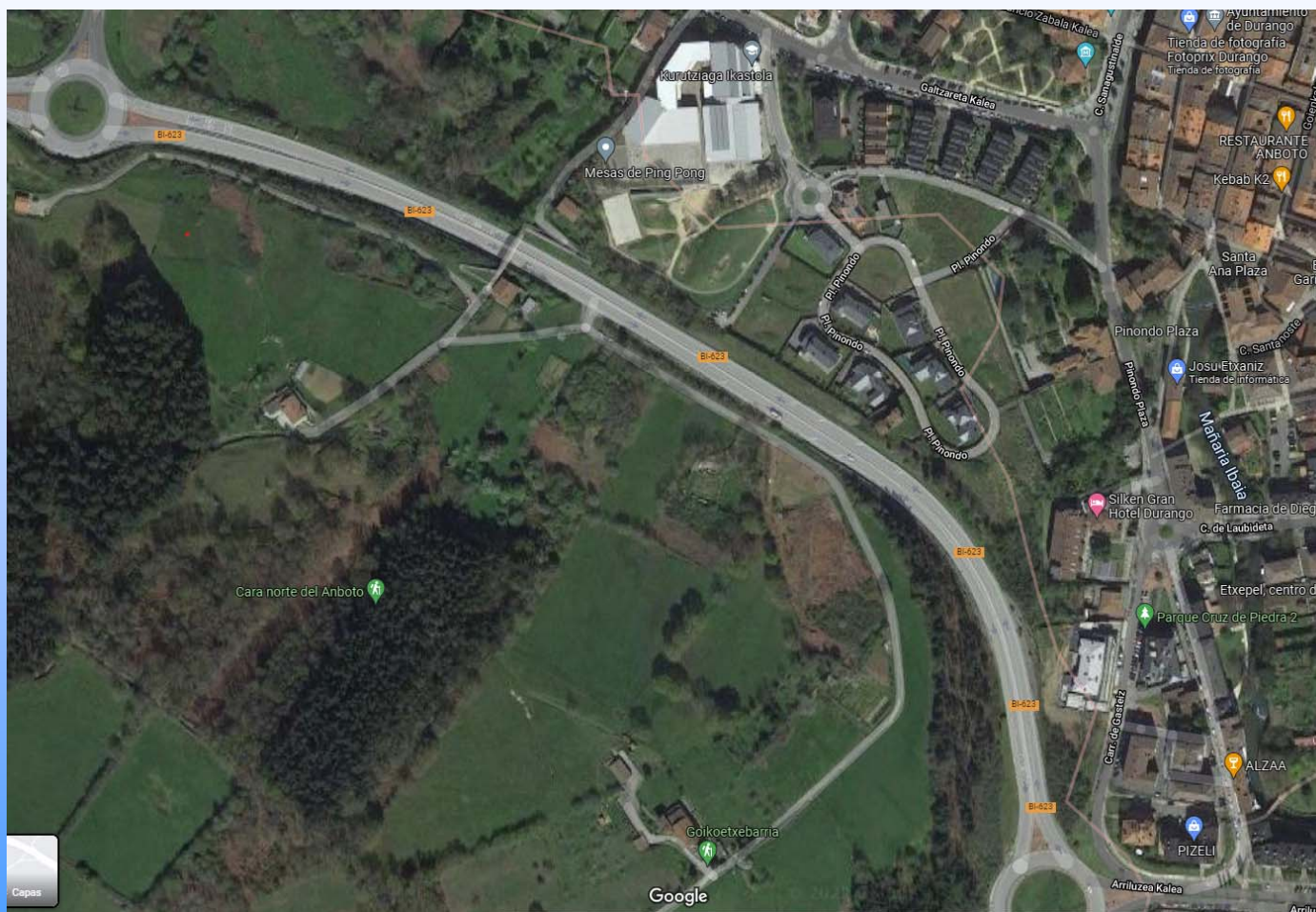
- a) urbanizado en ejecución de la ordenación
- b) tener operativos los servicios urbanos necesarios para satisfacer las necesidades de los usos existentes o previstos.
- C) Haber ocupado las edificaciones previstas el % legal previsto según la ordenación de ese ámbito.

# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL suelo urbanizado





# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL suelo rural



# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL ¿rural?





# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL ¿urbanizado?



# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- INDEMNIZACIÓN POR CAMBIO DE PLANEAMIENTO:

Regla general:

- Las determinaciones de ordenación no dan derecho a indemnización Art. 4 RDL /2015.
- La edificabilidad se patrimonializa con su realización efectiva, tras cumplir todos los deberes y cargas.



## **ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL**

- POSIBLES IMPACTOS ECONOMICOS DERIVADOS DE LAS SIGUIENTES OPCIONES, AMBAS MOTIVADAS POR UN CAMBIO DE ORDENACIÓN:
  - A) REDUCCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE 1,4M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> A 0,90M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>
  - B) CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO EN LA TOTALIDAD DEL PERI



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- A) REDUCCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE 1,4M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> A 0,90M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.
  - 1) indemnización por los gastos realizados
  - 2) Art. 48.a RDL 7/2015. “La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo”



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Procedimiento: Ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial.
- Su reconocimiento exige:
  - A) Daño efectivo evaluable económicamente en relación a una persona.
  - B) que el daño sea causado por la administración
  - C) ausencia de fuerza mayor
  - D) que la reclamante no tenga el deber jurídico de soportar el daño.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- B) CREACION DE UN PARQUE URBANO SIN ADSCRIPCIÓN A NINGUNA “UNIDAD DE EJECUCION”.
- El suelo se debería obtener por expropiación en un plazo máximo de 4 años (art. 186 LvSU).
- Los criterios de valoración están en el art. 37 del RDL 7/2015.





# ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

Dos criterios:

- a) Uno general: uso y edificabilidad atribuido por el plan. Si carece de ella hace falta identificar el ámbito espacial homogéneo y tomar la edificabilidad media y uso mayoritario. Art. 37.1 y 37.2.
- b) Excepción a la regla general: actuaciones de reforma de la urbanización. En este caso, se toman los usos y edificabilidades de la situación de origen. (art. 37.3).



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- STS 1367/2021:
  - *la cuestión con interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste en determinar cómo debe calcularse la edificabilidad media ex artículo 24.1.a) del TRLS 2008 (actual 37.1.a) TRLSRU 2015) en el supuesto de suelos urbanizados sin aprovechamiento específico que no hayan soportado cesiones para llegar a esa situación.*



# URBANISMO Y ENTIDADES LOCALES

## – Procedimiento:

- Primera fase: resolución de necesidad de ocupación:
- 1.- Relación concreta e individualizada en la que se describan los bienes o derechos a expropiar.
- 2.- publicación de la relación en BO y diario y apertura de periodo de información pública.
- 3.- resolución primera fase describiendo los derechos y bienes afectados e identificando a los afectados.
- Segunda fase: fijación del justiprecio
- Dos opciones: mutuo acuerdo o acudir al jurado provincial de expropiación quien resuelve. Se debe pagar en seis meses. El pago da derecho a la ocupación.



## **ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL**

La necesidad de acreditar la rentabilidad de la operación urbanística.

Existen tres documentos de naturaleza económica regulados en la normativa:

- a) El estudio económico financiero
- b) El informe de sostenibilidad económica
- c) El informe o memoria de viabilidad



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- Lo que buscan esos informes es acreditar que la actuación que se pretende ejecutar es económicamente posible y sus costes quedan compensados con los beneficios que reporta, tanto para la administración como para las personas titulares del suelo.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- LIMITES AL ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO.
- Reforma del articulo 135 de la C.E. de 1978 que obliga a todas las AAPP a adaptarse al principio de equilibrio presupuestario
- L.O. 2/2012, de 27 de abril, LOEPSF.
  - No debe existir déficit en el presupuesto.
  - Limitaciones importantes a la posibilidad de endeudarse.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- La consecuencia de aprobar un plan que no acredite su viabilidad económica es su anulación por los tribunales si se recurre.
- Ver STS 733/3021, de 16 de febrero.



## ALTERNATIVAS VIABLES AL PERI 1 FERROCARRIL

- **PREACUERDO POLITICO**

¿Posible canalización a través de un convenio de ordenación urbanística?.

Su regulación se contiene en la DA7<sup>a</sup> de la ley 2/2006.

- Con carácter general los convenios se regulan en la ley 40/2015, de 1 de octubre.
- Los compromisos financieros deben ser financieramente sostenibles. El pago en especie podría ser una solución viable.