



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de (...), ante la petición formulada al Ayuntamiento por el agente urbanizador de la unidad de actuación denominada "...", nos solicita, mediante escrito de fecha 26 de mayo pasado, y registro de entrada en Diputación el día 15 del siguiente mes de junio, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento *"(...) sobre la legalidad de exigir a un agente urbanizador la permuta de un sistema general pendiente de realizar en el municipio"*, tras la realización de una parte de las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización por la Dirección General de Aguas de Castilla-La Mancha, a raíz de la construcción de una Depuradora de Aguas Residuales y otras obras accesorias, que, al parecer, afectan al ámbito de la actuación urbanizadora.

Con dicha finalidad, el Sr. Alcalde, tras informarnos de los hechos más relevantes acaecidos durante la tramitación de la actuación urbanizadora y demás circunstancias que han motivado la mencionada petición por parte del agente urbanizador, que pretende modificar una parte del trazado de la red de saneamiento inicialmente prevista en el correspondiente Proyecto de Urbanización, nos anuncia la remisión de sendas copias de acuerdos adoptados por el Pleno municipal, de fechas 10/07/2003 y 13/05/2009, así como, del Informe emitido por la Arquitecta municipal, con fecha 24/03/2003, y una copia del susodicho escrito presentado por el agente urbanizador, con fecha 21/04/2009, en el que justifica su petición, por considerar que ya se están efectuando las obras de canalización de las aguas residuales de la urbanización hacia la nueva Depuradora, contando aquélla con sección suficiente para recoger el incremento de las aguas derivadas de la aludida urbanización.

Con tales antecedentes, la primera autoridad municipal nos formula la pregunta recogida en el párrafo primero anterior, cuya contestación, una vez examinada la documentación remitida, abordamos a continuación de acuerdo con la legislación que consideramos de aplicación al caso, y que luego citaremos, mediante la emisión del siguiente



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



INFORME

PRIMERO

Entre los objetivos funcionales básicos que legalmente deberán satisfacer todos los Programas de Actuación Urbanizadora, según el artículo 110.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, se encuentran, en primer lugar, el de conectar e integrar adecuadamente cada urbanización *“con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes”*; en segundo lugar, el de *“suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables”*; y, en tercer lugar, el de *“urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir (...) [con los objetivos que acabamos de mencionar]”*.

Finalmente, el precepto citado termina diciendo, que el coste de las inversiones necesarias para cumplir con los objetivos señalados *“podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad”*, o bien en el agente urbanizador, como sujeto obligado a soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización a realizar en régimen de gestión indirecta, según lo dispuesto en el artículo 118.1 siguiente del citado TRLOTAU.

Es decir, con independencia de la forma de gestión finalmente elegida para la ejecución de la urbanización, los propietarios de los terrenos objeto de la actuación o en su lugar el agente urbanizador deberán hacerse cargo del coste de las inversiones necesarias para cumplir con los indicados objetivos, de forma que, si, como parece ocurrir en el presente caso, en el ámbito de una actuación urbanizadora ejecutada en régimen de gestión indirecta, se llegaran a ejecutar, por estrictas razones de interés público, cualquiera de las obras públicas que, en principio, correspondería ejecutar al agente urbanizador, una parte de su coste podría repercutirse sobre éste en proporción al coste total de las obras que, como consecuencia de la actuación pública ya materializada, se vea eximido de tener que realizar.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Así pues, en el supuesto sometido a nuestra consideración, además de la habilitación legal para imponer, con carácter general, a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de una unidad de actuación todos los gastos de urbanización que lleve aparejada su ejecución, sólo se trataría de aplicar un principio esencial en el urbanismo, como es el de la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de cualquier actuación urbanística, que, para supuestos parecidos, viene recogido en el artículo 34.2, letra B)¹, del Reglamento de Planeamiento (RP, en adelante), dictado en desarrollo de la LOTAU y aprobado mediante Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

SEGUNDO

Por otra parte, del mismo modo que en el artículo 115.3 del TRLOTAU se reconoce a los propietarios de los solares resultantes y al urbanizador el derecho a resarcirse de los gastos de ejecución de las obras por ellos realizadas y mantenidas, *“con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios”*, del mismo modo cualquier obra realizada por un tercero – en este caso, la Dirección General de Aguas de Castilla-La Mancha – que pudiera beneficiar a aquellos, habilitaría legalmente a dicho tercero, en virtud del precepto citado, para exigirles el correspondiente resarcimiento hasta el límite, al menos, de los compromisos económicos adquiridos por el agente urbanizador a través de su propuesta jurídico-económica y de acuerdo con el cuadro de precios y presupuesto recogidos en ella.

A mayor abundamiento, cabe recordar también que, de acuerdo con lo previsto en el citado artículo, en su apartado 4, el Ayuntamiento tiene capacidad legal suficiente para, una vez iniciada la ejecución material de las obras de urbanización, aprobar la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización, previa audiencia, lógicamente, de los propietarios afectados, y siempre que la referida modificación se

¹ B) En el caso en que se programara una unidad de actuación urbanizadora (UA) que formara parte de un sector conformado por más de una unidad y con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de las cargas derivadas de la ejecución urbanizadora de aquél, los propietarios que hubieran sufragado obras de la primera unidad que sirvieran para las posteriores, tendrán derecho a que se les compense en el marco de las siguientes unidades, por el valor actual de las citadas obras. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



encuentre apoyada en la manifestación sobrevenida de nuevas circunstancias técnicas objetivas no imputables al urbanizador – como es el caso de la construcción de una Depuradora y obras accesorias –. En cualquier caso, el precepto en cuestión deja meridianamente claro que *“la retasación de los costes – que es como técnicamente se llama la operación – no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador”*.

TERCERO

Finalmente, cabe señalar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 119.2 del TRLOTAU, tras la nueva redacción dada al mismo por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuando, tras la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora, *“se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador (...), las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas”*. Precepto que implícitamente está habilitando a la Administración municipal para poder intervenir en todo momento en defensa del interés público.

Por otra parte, cabe recordar también que, cuando cualquiera de las Administraciones públicas ejecute directamente alguna obra de infraestructura que permita dotar a parcelas determinadas de los servicios propios de la condición de solar, el mismo artículo 119, en su apartado sexto² – cuyo tenor no ha sido modificado por la Ley anteriormente mencionada –, autoriza a aquéllas a imponer y liquidar las cuotas de

² **Artículo 119. La retribución del urbanizador**

(...)

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas conforme al artículo 125.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

urbanización que sean precisas para contribuir a saldar el coste final de las mencionadas obras.

En definitiva, situados ante el hecho consumado de una variación en el importe de los gastos de urbanización previstos inicialmente en el Proyecto de Urbanización, como consecuencia de las obras acometidas por la Dirección General de Aguas de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento vendría obligado a determinar, en primer lugar, las diferencias entre el proyecto inicial de urbanización y su ejecución material, para, una vez aprobadas formalmente, fijar la compensación en metálico equivalente que corresponda abonar al agente urbanizador, y proceder a su recaudación, poniendo posteriormente a disposición de la Administración que haya asumido el coste de ejecución de las obras el importe recaudado.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no supele en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 18 de Junio de 2009