DIPUTACIÓN DE CÁCERES
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Expediente: 25_195

Asunto: Aclaración de dudas sobre desarrollo y efectos del proyecto de urbanización en el ámbito de la obra pública ordinaria.

Localidad: _____

Con fecha de entrada en este servicio el 14 de Abril de 2025, el sr alcalde de _____ solicita informe del siguiente tenor literal:

En el Departamento de Obras de este Ayuntamiento se han planteado las siguientes dudas:

- Según el Art. 2.2.4 Ámbitos de Ejecución del Plan General Municipal (PGM) de _____ vigente, aprobado definitivamente el _____ (D.O.E. _____), la ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, se llevará a cabo, entre otros, por el siguiente procedimiento:

C. Obras Públicas Ordinarias. Las obras de urbanización se realizarán mediante la ejecución directa por el Ayuntamiento u otra Administración actuante, en virtud de lo establecido en el art. 155 de la LSOTEX, por obras públicas ordinarias, con cargo a los propietarios de los terrenos estableciendo las pertinentes cuotas de urbanización.

- Por otro lado, según las fichas de planeamiento, el desarrollo o gestión será mediante la elaboración de un Proyecto de Urbanización, en la redacción del proyecto de urbanización se delimitará un ámbito que recoja las parcelas afectadas por la ordenación, el porcentaje de participación de cada una y las transferencias de edificabilidad de la finca matriz. Además, el Sistema de Ejecución puede ser en Régimen de Gestión Directa o Indirecta.

Generándose las siguientes cuestiones:

1. Aunque se redacte un Proyecto de Urbanización único, ¿pueden establecerse fases en dicho Proyecto para ejecutarlo al amparo de estas?

2. ¿En qué momento se le pasarían las cuotas de urbanización a los propietarios de los terrenos? ¿De qué forma se harían cargo los propietarios de estos costes?

Revisada la documentación aportada y la normativa de aplicación pasamos a emitir el siguiente

INFORME

El vigente Plan General Municipal de _____ prevé desarrollar mediante la figura de las obras públicas ordinarias definidas en la Ley 15/2001 del suelo y ordenación territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), los ámbitos de ejecución de suelo urbano no consolidado denominado OPO-1 a OPO-31.

Se trata por lo general de pequeñas áreas pendiente de urbanización dentro de una trama vial consolidada, asimilables a las actuaciones aisladas definidas en la vigente ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística (LOTUS), salvo en el caso de los siguientes ámbitos: OPO-9,OPO-10, OPO-17, OPO-26.

En estos 4 casos la superficie de vial a urbanizar es igual o superior a 1.900 m², y en el caso urbanizar también zonas verdes.

Como figuras de gestión del planeamiento en estos ámbitos figura el proyecto de urbanización y en algunos casos, la reparcelación. Si bien no se explicita, entendemos se prevé reparcelación en los ámbitos en los que además de urbanizar es necesario la obtención de los suelo por parte del ayuntamiento de _____.

En los 4 grandes ámbitos identificados, OPO-9,OPO-10, OPO-17, OPO-26, que bajo nuestro criterio no parecen en principio asimilables a la figura de la actuación aislada, es necesario hacer un análisis específico de si es necesario ejecutarlas bajo la figura LOTUS de unidad de actuación sistemática, lo que conllevaría la obligación de los propietarios de asumir no solo los costes de urbanización sino la cesión del 5% del aprovechamiento lucrativo obtenido.

Pasamos ya a dar respuesta a las preguntas concretas formuladas:

1. Aunque se redacte un Proyecto de Urbanización único, ¿pueden establecerse fases en dicho Proyecto para ejecutarlo al amparo de éstas?

No se existe limitación normativa que lo impida. Por aplicación subsidiaria de la ley 9/2017 de contratos del sector público (LCSP) cada una de esas fases implicará la ejecución de un tramo de vial que pueda ser puesto al uso una vez ejecutado. En relación a determinadas instalaciones como por ejemplo el alcantarillado, podrá implicar la ejecución de obras más allá de la fase concreta.

2. ¿En qué momento se le pasarían las cuotas de urbanización a los propietarios de los terrenos? ¿De qué forma se harían cargo los propietarios de estos costes?

Sin alterar el principio de equidistribución de cargas y beneficios, en el propio proyecto de urbanización, o en convenio urbanístico de ejecución suscrito aparte, se podrá establecer que las cuotas se satisfagan en el momento temporal en que los propietarios se vean beneficiados de la apertura del vial de cada parte.

En cualquier caso, la totalidad de las cuotas de urbanización deberán estar definidas en le proyecto de urbanización, quedando "*las fincas afectas , con carácter real al pago de las cuotas*" (art 155.3 LSOTEX).

Alternativamente, a la ejecución y liquidación por fases, según el mismo artículo mencionado los municipios podrán "disponer el pago aplazado de las cuotas de

urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Como alternativa a la fórmula de cuotas de urbanización, podría emplearse la de contribuciones especiales prevista en la legislación de haciendas locales.

CONCLUSIONES

Es posible dividir un proyecto de urbanización en distintas fases siempre que cada una de ellas constituya una obra completa que pueda ponerse en servicio de manera independiente.

El proyecto de urbanización podrá vincular el abono de las cuotas de urbanización a las distintas fases en función de los propietarios afectados. Alternativamente, podrá disponerse el fraccionamiento de las cuotas de urbanización por un periodo de hasta 10 años.

Como alternativa a la fórmula de cuotas de urbanización, podría emplearse la de contribuciones especiales prevista en la legislación de haciendas locales.