

# Los Convenios Urbanísticos de Planeamiento: un instrumento para la desigualdad

ANDALUCÍA 28/03/2006

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) regula en su artículo 30, la figura de los convenios de planeamiento, configurándose los mismos como acuerdos entre la administración autonómica o municipal y los particulares sobre la reclasificación de terrenos o cambios de uso. Dichos convenios obligan a la administración a iniciar los trámites en el proceso de revisión de los planes, pero en ningún caso vinculan a aquella en ejercicio de la potestad pública de planeamiento. Eso dice la Ley.

Si bien en el mencionado artículo 30 de la LOUA se establece que, a todos los efectos, los convenios de planeamiento tienen carácter jurídico administrativo y persiguen el interés público, en mi necesidad de entender el auténtico sentido de estos convenios que se celebran, normalmente entre los Ayuntamientos y los particulares, recurro a la teoría civilista de la causa de los contratos onerosos que es para cada parte la prestación de una cosa o servicio por la otra. Y es mediante la aplicación de esta teoría civilista como alcanzo a comprender el auténtico sentido del convenio de planeamiento, en donde el particular paga una cantidad de dinero a cambio de obtener el servicio consistente en la reclasificación urbanística.

Nadie debe sorprenderse si les digo que los Ayuntamientos han celebrado convenios urbanísticos para reclasificación de terrenos o cambios de uso, recibiendo a cambio de ello enormes sumas de dinero o la prestación de servicios tan diversos como el suministro de plantas. Este planeamiento más que "a la carta", a la cartera del que lo puede pagar, venía siendo práctica habitual y se incorpora en nuestra legislación urbanística con la publicación de la LOUA en el año 2002. Dichos pagos nada tienen que ver con las cesiones del diez por ciento de aprovechamiento medio a que se hacía referencia en la propia ley y cuyo destino, bien en suelo o bien en metálico, eran integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo.

Los Ayuntamientos han venido financiando sus gastos ordinarios con estos ingresos provenientes de los convenios de planeamiento y es a esto a lo que la Reforma de la Ley del Suelo pretende ponerle fin. A partir de la entrada en vigor de esta Ley se introduce un nuevo párrafo tercero a su artículo 30 que establece que *"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 las perciban"*. Se refiere a esas otras aportaciones económicas distintas de las cesiones de aprovechamiento urbanístico en metálico.

Este eufemismo de "cuantas otras aportaciones económicas" se refiere pura y simplemente al precio que pagan los particulares por su reclasificación o cambio de uso. Este urbanismo de compraventa genera desigualdades, es tremendamente injusto y provoca una absoluta desconfianza en el ciudadano, que comprende que su modelo de ciudad, la racionalidad que debe presidir el crecimiento urbano, y las auténticas necesidades de la población, son decididas en los despachos de los concejales de urbanismo y convierte el planeamiento en una potestad en manos de unos cuantos euromillonarios.

La actividad urbanística de planeamiento, que es una función pública, debe quedar en el ámbito de la participación ciudadana, de los técnicos y de los políticos, que legítimamente nos representan, y estos últimos deben planificar en función de las necesidades presentes y futuras de los ciudadanos..

La celebración de convenios urbanísticos por los Ayuntamientos viola de forma flagrante el mandato constitucional del artículo 9 que establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones y remover los obstáculos para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en los que se integran sean reales y efectivas. Los convenios de planeamiento generan desigualdad facilitando el enriquecimiento de los propietarios de suelo con capacidad para pagar las reclasificaciones, en detrimento, no sólo del interés público sino también del de aquellos propietarios, que en igualdad de circunstancias urbanísticas, no tienen la capacidad económica de conveniar. En este sentido, comparto íntegramente el comentario de Juan Ramon Fernandez- Canivell, abogado, que en su artículo publicado en el Diario Sur el pasado 12 de noviembre, calificaba a los convenios de planeamiento de "abuso, una inmoralidad y una clara coacción" y definía el urbanismo como res "extra comercio".

La reforma de la Ley del Suelo consagra este modelo. La novedad que supone esta ley se refiere al destino de ese dinero, pero no pone coto a la corrupción que genera la compra de la reclasificación urbanística mediante la figura de los convenios de planeamiento.

**Inmaculada González Mena** Área de Defensa Jurídica de Ecologistas en Acción de Andalucía