



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONVENIOS URBANÍSTICOS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	16
Introducción	17
PARTE PRIMERA.	19
Principios generales. Normativa estatal.	19
Capítulo 1. Los convenios urbanísticos.	19
1. Introducción.	19
a. La necesidad de los convenios urbanísticos.	19
b. El convenio urbanístico compaginable con los intereses de los promotores: la perspectiva autonómica y el agente urbanizador.	21
2. Naturaleza jurídica de los convenios: contratos administrativos especiales.	26
3. Elementos personales (las partes que intervienen en el convenio).	30
4. Elementos reales: cualquier prestación urbanística.	36
5. Elementos formales. Efectos registrales de los convenios.	38
Capítulo 2. Todo lo que hay que saber de los convenios urbanísticos	41
1. Los Convenios administrativos.	41
2. Los Convenios Urbanísticos. Concepto y clases	43
3. Convenios Urbanísticos y urbanismo concertado.	44
4. Clases de Convenios Urbanísticos.	46
>> CONVENIOS DE GESTIÓN	47
>> CONVENIOS DE PLANEAMIENTO	47
5. Límites de los convenios urbanísticos.	49
Capítulo 3. Aspectos generales de los convenios urbanísticos.	52
1. Definición de los convenios urbanísticos.	52
2. Clases de convenios urbanísticos.	53
a. En base a los sujetos que participan en los convenios urbanísticos.	53
b. En base a la fase de la actuación urbanística a que afectan.	53
Convenios de planeamiento	53
Convenios de ejecución	53
c. En base a su regulación	54
Convenios urbanísticos típicos	54
Convenios urbanísticos atípicos	54
3. Limitaciones de los convenios urbanísticos.	54
a. No pueden estar en contradicción con el ordenamiento jurídico.	54
b. No pueden incluir potestades administrativas irrenunciables.	55
c. Deben someterse al planeamiento y la justificación de su conveniencia al interés general.	55
4. Órganos competentes para la celebración de los convenios urbanísticos.	55
a. Estado	55
b. Comunidades Autónomas	56
c. Ayuntamientos	56
5. Particulares.	56
a. Vinculantes para las partes.	56



b. Terceros. _____	57
6. Efectos derivados del incumplimiento de los convenios urbanísticos. _____	59
7. Validez de la introducción de condiciones de eficacia en un convenio urbanístico, bien suspensiva o bien resolutoria. _____	60
TALLER DE TRABAJO _____	61
Acceso al Registro de la Propiedad de los Convenios urbanísticos. _____	61
Capítulo 4. La capacidad negocial de la Administración para suscribir convenios urbanísticos. _____	63
1. Artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. _____	63
2. Limitaciones administrativas de los convenios urbanísticos. _____	64
a. Prohibición de contravención del ordenamiento jurídico. _____	64
b. Prohibición de reservas de dispensación. _____	64
c. Prohibición de establecimiento de obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las contempladas legalmente para la propiedad. _____	65
d. Prohibición de negociación de potestades administrativas irrenunciables. _____	65
e. Ajuste al interés general. _____	65
2. Transparencia, publicidad y concurrencia pública para cada convenio urbanístico. _____	66
3. Prohibición de entregas o prestaciones a cuenta de la culminación de un Convenio urbanístico. _____	67
4. Integración en el Patrimonio Público de Suelo de las cesiones de aprovechamiento urbanístico y de las aportaciones económicas _____	67
5. Órganos competentes de las Comunidades Autónomas. _____	67
6. Órganos competentes en la Administración municipal. _____	67
7. Procedimiento de negociación y aprobación de los convenios urbanísticos. _____	68
a. Fase de negociación y selección de la parte privada firmante del Convenio. _____	68
b. Aprobación inicial. _____	69
c. Información pública. _____	69
d. Aprobación definitiva. _____	69
e. Depósito y publicación del Convenio. _____	70
CHECK-LIST _____	71
Describe los requisitos básicos para celebrar un convenio. 1) quiénes las parte, 2) qué se puede pactar en un convenio y 3) qué formalidades hay que respetar. _____	71
¿Hasta dónde puede llegar el alcalde? _____	71
¿Inscribimos el convenio en el Registro de la propiedad? _____	71
¿Qué son las condiciones de eficacia en un convenio urbanístico? _____	71
Describe las ventajas de "dejar atado el convenio". _____	71
Capítulo 5. Clases de convenios. _____	72
1. Clases de convenios. _____	72
2. Diferencias entre convenios típicos y atípicos. _____	74
3. Convenios típicos. _____	77
a. Convenios de modificación del planeamiento y convenios de ejecución del planeamiento _____	77
b. Convenios de monetarización del aprovechamiento correspondiente a la Administración. _____	77
c. Convenios expropiatorios. _____	79
d. Convenios para constituir servidumbres. _____	81
e. Convenios para fijar gastos de urbanización. _____	82



4. Convenios atípicos. _____	82
Capítulo 6. Convenios urbanísticos de planeamiento _____	84
1. Concepto de convenio urbanístico de planeamiento. _____	84
2. Convenios de planeamiento expresamente regulados _____	85
Los Programas de Actuación Urbanística _____	85
Los Planes de iniciativa particular. _____	85
3. Convenios de planeamiento no regulados expresamente. _____	85
a. En base a las presentaciones que asume la administración. _____	86
b. En base a las prestaciones de los particulares. _____	86
4. Efectos de la celebración de convenios de planeamiento. _____	87
5. Incumplimiento de los convenios de planeamiento por parte de la administración. _____	87
6. Efectos de los convenios urbanísticos preparatorios del planeamiento. _____	87
TALLER DE TRABAJO _____	88
Esquema del procedimiento de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	88
1. Iniciación _____	88
2. Ordenación e Instrucción _____	89
3. Terminación _____	89
4. Notificación _____	89
5. Traslados _____	90
6. Archivo del Expediente _____	90
Capítulo 7. Convenios urbanísticos de ejecución o gestión. _____	91
1. Concepto de los convenios urbanísticos de ejecución o gestión. _____	91
2. Supuestos de invalidez de los convenios urbanísticos de ejecución o gestión. _____	91
3. Excepciones mediante convenio urbanístico de gestión a las actuaciones del sistema para favorecer la gestión o asignación de volúmenes. _____	91
4. Clases de convenios de ejecución típicos y atípicos. _____	92
a. Convenios de ejecución típicos _____	92
Sustitución de los gastos de urbanización por cesión de terrenos. _____	92
Aplazamiento de pago de los gastos de urbanización. _____	92
Aplazamiento de ejecución de obras en urbanizaciones de iniciativa particular. _____	92
Cesiones de terrenos pertenecientes al patrimonio del suelo. _____	92
Concesiones de obra urbanizadora. _____	92
Expropiaciones _____	92
Servidumbres _____	93
b. Convenios de ejecución atípicos _____	93
• Por parte de la Administración _____	93
• Por parte de los particulares _____	93
TALLER DE TRABAJO _____	94
Esquema del procedimiento de los convenios urbanísticos de gestión. _____	94
1. Iniciación _____	94
2. Ordenación e Instrucción _____	94
3. Terminación _____	95
4. Notificación _____	95
5. Traslados _____	95



6. Archivo del Expediente _____	95
Capítulo 8. Convenios urbanísticos de expropiación. _____	96
Capítulo 9. Convenios urbanísticos entre administraciones públicas. _____	98
Capítulo 10. Los convenios interadministrativos. _____	99
1. La colaboración interadministrativa. _____	99
2. Naturaleza jurídica de los convenios urbanísticos interadministrativos. _____	101
3. Regulación general de los convenios urbanísticos interadministrativos. _____	101
4. Requisitos para la suscripción de convenios interadministrativos. _____	102
5. Solución de conflictos de los convenios urbanísticos interadministrativos. _____	103
Capítulo 11. Aprobación de convenios urbanísticos. _____	105
Caso práctico. _____	105
Los convenios urbanísticos en el marco de un procedimiento de elaboración de un PGOM en de Galicia, ¿han de aprobarse por el Pleno del ayuntamiento por mayoría absoluta? ¿Requieren Informe preceptivo de la Secretaria? _____	105
CHECK-LIST _____	107
1. Convenios Urbanísticos de Gestión. _____	107
a. Concepto. _____	107
b. Naturaleza jurídica. _____	107
c. Límites de los convenios urbanísticos de gestión. _____	107
d. Publicidad. _____	107
e. Contenido. _____	107
f. Clases de convenios urbanísticos de gestión _____	108
g. Régimen legal. _____	108
2. Convenios Urbanísticos de planeamiento. _____	108
a. Concepto. _____	108
b. Naturaleza jurídica. _____	108
c. Límites de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	109
d. Publicidad. _____	109
e. Contenido. _____	109
f. Clases de convenios urbanísticos de gestión _____	109
g. Régimen legal. _____	110
Capítulo 12. Limitaciones de los convenios. _____	111
1. ¿Puede un Ayuntamiento en el ámbito urbanístico convenir libremente? _____	111
2. Límites formales _____	113
a. Respecto al planeamiento. _____	113
b. Respecto de la normativa. _____	114
c. Respecto de terceras personas. _____	115
TALLER DE TRABAJO. _____	118
Convenio urbanístico con cesión de parque público al ayuntamiento a cambio de propuesta de edificabilidad según estudio de detalle. Estudio de la situación urbanística y especialmente de la edificabilidad. _____	118
Caso práctico. Conocer el aprovechamiento susceptible de apropiación que le corresponde con el fin de solicitar la licencia de edificación _____	118
1. Cálculo del aprovechamiento real (la superficie total edificable de este ámbito permitido por el plan). _____	119
2. Análisis de la adecuación de la edificabilidad máxima permitida por el Plan al proyecto formulado. _____	120



3. Cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación o el que le corresponde al particular. _____	120
TALLER DE TRABAJO. _____	122
El convenio de gestión para permutas de solares con los ayuntamientos escapando del encaje del convenio de planeamiento. _____	122
Caso práctico. Base sobre el recurso contencioso-administrativo contra la aprobación definitiva del PGOU contrario al convenio urbanístico anterior. _	122
¿Puede limitarse la potestad de planeamiento por un convenio urbanístico? _____	123
¿Puede alegar el particular que es ilegal la obligada modificación del convenio urbanístico para ajustarse al PGOU? _____	123
El convenio urbanístico del ejemplo, ¿es de planeamiento o de gestión? _____	123
¿Es vinculante para el planeamiento el hecho de que existía un convenio urbanístico anterior y que existía un acuerdo del ayuntamiento de mantener la Ordenanza aplicable a la parcela? _____	123
¿Puede pedir el recurrente que la revisión del planeamiento respete los mismos aprovechamientos del Convenio Urbanístico? _____	123
TALLER DE TRABAJO. _____	125
La "cláusula de oro": si el ayuntamiento no cumple al 100% se le exige entregar a los propietarios otros terrenos de similares características y superficie en zona de inmediata edificabilidad. _____	125
Caso práctico sobre edificabilidad a compensar en base a convenio urbanístico. _____	125
CHECK-LIST _____	133
¿Cómo protegerse de la temida espada de Damocles de los convenios: "devendrán nulos aquellos contratos que infrinjan alguna norma de carácter imperativo o que no puedan encontrar justificación en el interés público"? _____	133
Capítulo 13. Efectos de la suscripción de los convenios. _____	134
1. Con condición suspensiva o resolutoria. _____	134
2. Impugnación de terceros. _____	134
3. Licencias y actuaciones administrativas consecuencia del convenio. _____	136
Capítulo 14. Consecuencias de posibles incumplimientos. _____	139
1. Incumplimiento por parte del particular. _____	139
2. Incumplimiento del convenio por la Administración. _____	139
3. La diferencia entre el "capricho político" y la imposibilidad legal. _____	140
4. Acciones contractuales contra la administración. _____	142
5. Acciones de responsabilidad extracontractual: la otra vía de obtener indemnizaciones por la administración. _____	144
Capítulo 15. Consecuencias del incumplimiento. _____	145
1. Convenios urbanísticos y responsabilidad extracontractual de la Administración. _____	145
2. Acciones de enriquecimiento injusto. _____	148
3. Impugnación de los convenios urbanísticos. _____	149
4. Invalidez y extinción. _____	149
5. Incorporación del convenio al planeamiento. _____	150
¿Se modifica su naturaleza de los convenios al ser incorporados a figuras de Planeamiento? _____	151
Capítulo 16. ¿Qué hacer cuando la administración no cumple? _____	152



1. ¿Qué es la responsabilidad patrimonial extracontractual de la administración? _	152
2. Supuestos de responsabilidad patrimonial _____	152
a. Alteración del planeamiento e incumplimiento de convenios _____	152
b. Anulación y suspensión de licencias. _____	153
c. Responsabilidad _____	153
Incumplimiento de Convenios Urbanísticos. _____	153
Modificación y anulación del Planeamiento Urbanístico. _____	154
3. Procedimientos de responsabilidad patrimonial. _____	155
TALLER DE TRABAJO _____	160
Caso real. Modelo de convenio para la resolución por mutuo acuerdo de convenio de concertación urbanística para un ámbito de gestión. _____	160
1. Devolución al promotor de las parcelas transmitidas por un convenio anterior de concertación urbanística. _____	160
2. Desistimiento por parte del promotor del recurso contencioso administrativo interpuesto contra el ayuntamiento. _____	160
3. Acuerdo de entendimiento para urbanizar el sector, creando comisión técnica paritaria con el promotor para el análisis y negociación. _____	160
4. Condiciones para futuro convenio urbanístico con el mismo promotor en base a las conclusiones de la comisión paritaria. _____	160
TALLER DE TRABAJO _____	171
Indemnizaciones por incumplimiento de convenios urbanísticos de planeamiento. _	171
Caso práctico _____	171
1. Consecuencias del incumplimiento y demanda del promotor al ayuntamiento para obligar a que el planeamiento dote al edificio de la edificabilidad pactada en convenio urbanístico. _____	172
¿Puede un particular demandar al ayuntamiento para obligarlo a que el Plan General dote a su edificio de una altura de de acuerdo con el convenio? _____	172
2. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del convenio por parte del ayuntamiento? ¿La edificabilidad reconocida en el convenio o diferencia entre esta y la del planeamiento? _____	172
Capítulo 17. Indemnizaciones por incumplimiento por la administración del convenio urbanístico. _____	174
1. Responsabilidad patrimonial administrativa por incumplimiento de convenio urbanístico. _____	174
2. Cuando la restitución no es posible y hay que indemnizar. _____	176
3. El ejercicio de la acción de responsabilidad del promotor inmobiliario frente a la administración. _____	178
4. El planeamiento urbanístico y los convenios urbanísticos preexistentes. _____	179
5. El problema de la permuta inmobiliaria en los convenios urbanísticos. _____	180
6. Responsabilidad patrimonial de la Administración de tipo contractual. _____	181
7. Reclamación del promotor inmobiliario al ayuntamiento por incumplimiento del convenio urbanístico. _____	182
Capítulo 18. Impugnación de los convenios urbanísticos. _____	188
1. Impugnación de los convenios urbanísticos y la jurisdicción competente. _____	188
2. Acción pública frente al convenio. Cualquier persona puede impugnar el contrato	



en los aspectos urbanísticos que contiene. _____	188
3. Imposibilidad de la impugnación de planes por incumplimiento de convenio. ____	189
4. Resarcimiento de daños y perjuicios. Resolución de un convenio urbanístico que concede menos derechos que un Plan urbanístico. _____	189
5. El incumplimiento del convenio por la administración implica resarcimiento de daños no obligatorio para realizar las determinaciones de planeamiento contenidas en el pacto. _____	190
Capítulo 19. Posición del promotor en los planes de urbanizaciones de iniciativa particular. _____	193
1. Introducción. _____	193
2. Compromisos del urbanizador _____	194
3. Compromisos relativos a los plazos de ejecución de las obras de urbanización. _	195
4. Conservación de la urbanización. _____	195
5. Garantías del adecuado cumplimiento del urbanizador. _____	196
Capítulo 20. La fiscalidad de los convenios urbanísticos. _____	198
1. Introducción. _____	198
2. Los convenios urbanísticos y las haciendas locales. _____	198
3. Los convenios urbanísticos y la legislación estatal y autonómica. _____	200
4. Conclusión. _____	203
PARTE SEGUNDA. _____	205
Regulación autonómica _____	205
Andalucía. _____	206
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	206
1. Clases de convenios urbanísticos. _____	206
2. Naturaleza jurídica y tramitación administrativa. _____	206
3. Convenios urbanísticos con percepción económica. _____	207
4. Regulación de los convenios urbanísticos en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía _____	208
Aragón. _____	211
TALLER DE TRABAJO _____	211
Los convenios urbanísticos en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____	211
1. Los convenios urbanísticos. _____	211
2. Convenios de planeamiento _____	212
3. Convenios de gestión _____	212
Asturias. _____	214
a. Introducción _____	215
b. Clases. _____	217
1. Convenios de planeamiento _____	218
2. Convenios de gestión _____	219
c. Procedimiento. _____	220
d. Urbanismo concertado en Asturias. _____	221



Baleares _____	225
TALLER DE TRABAJO _____	225
Los Convenios urbanísticos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	225
1. Concepto de convenios urbanísticos. _____	225
2. Clases de convenios urbanísticos. _____	226
a. Convenios de planeamiento. _____	226
b. Los convenios de gestión urbanística. _____	226
3. Sustitución de la cesión obligatoria por cantidad en metálico previa valoración pericial. _____	226
4. Responsabilidad de la urbanización del ámbito de actuación del convenio urbanístico. _____	226
5. Aprobación y publicidad de los convenios urbanísticos. _____	227
TALLER DE TRABAJO _____	228
Los convenios urbanísticos en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	228
Compromisos, formalización y límites de los convenios _____	228
Convenios sobre planeamiento _____	229
Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares _____	230
Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares _____	231
Publicidad de los convenios _____	232
Canarias. _____	233
TALLER DE TRABAJO. _____	234
Los convenios urbanísticos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	234
1. Convenios urbanísticos _____	234
2. Contenido de los convenios urbanísticos. Memoria justificativa _____	234
3. Procedimiento de aprobación de convenios urbanísticos. _____	236
4. Registro centralizado de convenios urbanísticos _____	237
TALLER DE TRABAJO _____	238
Los convenios urbanísticos en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. _____	238
1. Concepto de Convenios urbanísticos _____	238
2. Contenido de los convenios urbanísticos. _____	239
3. Procedimiento de los convenios urbanísticos. _____	240
4. Competencia para la aprobación de los convenios _____	241
5. Registro centralizado de convenios urbanísticos _____	242
6. Impugnación de los convenios urbanísticos _____	243
Cantabria. _____	244
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria _____	244
1. Convenios urbanísticos _____	244
2. Memoria y contenido de los convenios urbanísticos _____	244
3. Naturaleza jurídica y publicidad de los convenios urbanísticos _____	244



4. Límites.	245
5. Convenios de planeamiento.	245
6. Convenios de gestión.	246
7. Responsabilidad por incumplimiento.	247
Castilla la Mancha.	248
Los convenios urbanísticos en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	
	248
1. Los convenios urbanísticos en Castilla la Mancha.	248
a. Concepto.	248
b. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.	249
2. Los convenios urbanísticos conforme al Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	250
a. Los convenios urbanísticos con particulares.	250
b. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios urbanísticos con particulares.	251
c. La naturaleza y la publicidad de los convenios urbanísticos con particulares.	252
Castilla y León.	254
Los convenios urbanísticos en Castilla León	
	254
SECCIÓN II. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	
	255
Cataluña	258
TALLER DE TRABAJO.	259
Convenios urbanísticos en Cataluña	259
1. Introducción.	259
Convenios urbanísticos	259
Publicidad de los convenios urbanísticos	260
3. Procedimiento de los convenios de gestión.	260
2. Iniciativa.	262
Formalización y publicidad de la iniciativa.	262
a. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística	262
b. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación.	263
3. Clases: sólo gestión.	263
Publicidad y obligaciones de los convenios urbanísticos.	263
TALLER DE TRABAJO.	266
Formularios específicos de convenios urbanísticos en Cataluña.	266
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	266
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	269
Convenio urbanístico de ejecución en Cataluña.	272
Extremadura	276
1. Convenios urbanísticos.	276
2. Clases de convenios urbanísticos.	276
3. Requisitos de los convenios urbanísticos en Extremadura.	276
TALLER DE TRABAJO	280
Formularios. Modelo de convenio urbanístico para agente urbanizador en	



Extremadura. _____	280
1. Ámbito y obras a realizar. _____	282
2. Plazos. _____	282
3. Cesión de terrenos dotacionales y de los correspondientes al aprovechamiento urbanístico municipal. _____	282
4. Garantías ofrecidas por el urbanizador. _____	283
5. Responsabilidad del urbanizador. _____	283
6. Modificaciones del programa por decisión de la administración. _____	284
7. Vigencia, caducidad y resolución del programa. _____	285
8. Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación. _____	285
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA. _____	285
Costes de la obra urbanizadora. _____	287
Retribución del urbanizador. _____	287
Retribución en suelo. _____	288
Retribución en metálico. _____	288
Retasación de cargas y actualización de la retribución. _____	288
Compensación de excedentes de aprovechamiento. _____	289
Otros compromisos del urbanizador. _____	289
TALLER DE TRABAJO _____	290
Caso real. Resolución de convenio urbanístico por incumplimiento del agente urbanizador e incautación de garantía constituida por aval bancario. _____	290
Galicia. _____	297
1. Objeto y naturaleza de los convenios urbanísticos. _____	297
2. Convenios urbanísticos de planeamiento. _____	297
3. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento. _____	297
4. Procedimiento. _____	297
TALLER DE TRABAJO _____	299
Convenios urbanísticos. _____	299
1. Convenios urbanísticos de planeamiento. _____	299
2. Convenios de planeamiento expresamente regulados. _____	300
3. Convenios de planeamiento no regulados expresamente. _____	300
4. Convenios urbanísticos de ejecución. _____	302
5. Convenios urbanísticos de expropiación. _____	303
6. Convenios urbanísticos entre administraciones públicas. _____	305
TALLER DE TRABAJO _____	306
Los convenios urbanísticos en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____	306
Objeto y naturaleza _____	306
Convenios urbanísticos de planeamiento _____	307
Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento _____	308
Formalización de los convenios urbanísticos _____	308
Perfeccionamiento de los convenios urbanísticos _____	309
Publicidad de los convenios _____	310
Madrid _____	312



1. Introducción. _____	314
2. Clases. _____	316
a. Convenios de planeamiento _____	316
b. Convenios para la ejecución del planeamiento _____	317
3. Procedimiento administrativo _____	319
4. Adjudicatario en concurso _____	320
Murcia. _____	323
Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. _____	323
Navarra. _____	325
TALLER DE TRABAJO _____	325
Los convenios urbanísticos en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	325
1. Los convenios urbanísticos. _____	325
2. Clases de convenios urbanísticos. _____	326
a. Convenios sobre planeamiento _____	326
b. Convenios de gestión _____	326
3. Publicidad de los convenios. _____	327
TALLER DE TRABAJO _____	328
Esquemas de procedimiento elaboración convenios urbanísticos. _____	328
Procedimiento elaboración convenios urbanísticos. _____	328
País Vasco _____	329
Los convenios urbanísticos en el País Vasco. _____	329
Rioja. _____	332
1. Introducción. _____	333
2. Clases. _____	334
3. Procedimiento. _____	336
C. Valenciana. _____	337
Los convenios urbanísticos en el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	337
La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de este texto refundido y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local. _____	337
TALLER DE TRABAJO _____	338
Caso práctico. Los convenios urbanísticos de planeamiento en el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	338
TALLER DE TRABAJO _____	341
Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el plan general de ordenación urbana en la Comunidad Valenciana. _____	341
TALLER DE TRABAJO _____	347
Propuesta de convenio urbanístico para ocupación directa de terrenos para dotaciones públicas. Obtención pactada con los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante integración en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. _____	347



PARTE TERCERA	352
Formularios. Modelos de Convenios	352
A. CONVENIOS DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN.	353
1. Convenio Urbanístico de planeamiento	353
Modelo a.	353
Modelo b.	355
Modelo c.	358
Modelo d.	360
Modelo e.	363
Modelo f.	366
Modelo g.	369
2. Convenio urbanístico de gestión.	372
Modelo a.	372
Modelo b.	381
Modelo c.	384
Modelo d.	386
Modelo e. Caso real.	388
3. Convenio urbanístico de planeamiento y gestión.	394
Modelo a.	394
Modelo b.	396
4. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	399
B. CONVENIOS ESPECÍFICOS.	404
1. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	404
2. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	407
3. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	409
4. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	411
5. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	413
6. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	416
7. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	420
8. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	423
9. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	427
10. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	431
11. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	434
12. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	437
13. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	439
14. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	441
15. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del	



planeamiento por el sistema de expropiación.	443
16. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	447
17. Caso real. Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el nuevo plan general de ordenación urbana.	449
TALLER DE TRABAJO	454
Caso real. Modelo completo de convenio urbanístico de planeamiento.	454
TALLER DE TRABAJO	462
Caso real. Modelo completo de convenio urbanístico de gestión.	462
Expedientes urbanísticos y formularios de tramitación.	466
A1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO.	466
A2. FORMULARIOS.	470
1. Propuesta de convenio urbanístico de planeamiento.	470
2. Admisión a trámite del expediente de tramitación de convenio urbanístico de planeamiento.	471
3. Informes técnicos y jurídicos del expediente del convenio de planeamiento.	472
Modelo a. Informe técnico	472
Modelo b. Informe jurídico.	472
4. Resoluciones municipales relativas a la admisión.	474
5. Edictos, certificaciones y notificaciones municipales.	476
Segunda versión. Formularios de las fases del procedimiento de aprobación de un convenio urbanístico de planeamiento.	479
1. Fase de negociación	479
2. Fase de aprobación	482
3. Fase de formalización	485
B1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN.	486
B2. FORMULARIOS.	489
1. Solicitud particular para la sustitución del sistema de actuación de cooperación por el de compensación, mediante convenio urbanístico.	489
2. Providencia de alcaldía	491
Modelo a.	491
Modelo b.	492
3. Informe de secretaría	493
4. Presentación por los propietarios de una propuesta de convenio de gestión.	495
5. Formalización del convenio propuesto y diligencias.	497
6. Publicidad.	500
7. Alegaciones.	502
8. Informes técnicos. Respuesta a alegaciones.	503
Modelo a (valoraciones técnico jurídicas en caso de alegaciones).	503
Modelo b. Informe jurídico sobre propuesta.	506



Modelo c. Informe jurídico tras aprobación de convenio de gestión. _____	507
9. Textos finales de convenios. Modelo de gestión y ejecución de planeamiento. ____	508
10. Diligencias municipales. _____	511
11. Informe con propuesta de secretaría. _____	513
12. Dictamen de la comisión informativa. _____	515
Modelo a. Admisión a trámite de la propuesta de convenio. _____	515
Modelo b. _____	516
Modelo c. _____	517
Modelo d. _____	518
13. Acuerdo plenario. _____	519
Modelo a. _____	519
Modelo b. _____	521
Modelo c. _____	522
Modelo d. _____	523
14. Notificaciones y diligencias municipales. _____	524
C. Formularios. Supuestos especiales de convenios urbanísticos. _____	531
ANEXO 1 _____	532
Auditoría sobre convenios urbanísticos. _____	532
Informe de fiscalización de determinados convenios urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla por la Cámara de Cuentas de Andalucía. 532	
Convenios que promoviesen una recalificación de suelo industrial a residencial, pues este cambio de uso del suelo (recalificación) conlleva importantes plusvalías. _____	532
ANEXO 2 _____	565
Caso real. Convenio urbanístico de desarrollo y gestión. (Documento completo con 300 páginas). _____	565
Primera.- Ámbito.- _____	565
Definición de los sectores. _____	565
Segunda. Objeto.- _____	565
Definir las condiciones para el desarrollo y ejecución del ámbito en el marco de las determinaciones del POM _____	565
Postulantes a Agentes Urbanizadores, en relación a los programas de actuación urbanística, donde sean propietarios mayoritarios cada uno de ellos. _____	565
Tercera. Ordenación. _____	565
Propuesta de Sectorización y criterios de Ordenación establecida por el Ayuntamiento en el ámbito del presente Convenio. _____	565
Cuarta.- Innovación y Plan Especial de Infraestructuras _____	565
- Plan Especial de Infraestructuras necesarias _____	565
Quinta.- La relación con el POM en tramitación _____	565
Sexta.- El Plan Especial de Infraestructuras (PEI) y su plan de etapas serán garantía previa del desarrollo y ejecución del ámbito convenido _____	565
Séptima.- El presente Convenio y las actuaciones y convenios anteriores sobre su ámbito _____	565
Octava.- Los gastos derivados del presente Convenio _____	565
Novena.- Incumplimientos y legislación aplicable _____	565

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La necesidad de los convenios urbanísticos.**
- **Clases de Convenios Urbanísticos.**
- **Límites de los convenios urbanísticos.**
- **Acceso al Registro de la Propiedad de los Convenios urbanísticos.**
- **Convenios urbanísticos de planeamiento.**
- **Convenios urbanísticos de ejecución.**
- **Convenios urbanísticos de expropiación.**
- **Convenios urbanísticos entre administraciones públicas.**
- **Convenios Urbanísticos de Gestión.**
- **Convenios urbanísticos y responsabilidad extracontractual de la Administración.**
- **Auditoría sobre convenios urbanísticos.**
- **Los convenios urbanísticos en el derecho autonómico.**



Introducción



Los convenios urbanísticos son una herramienta importantísima para los promotores inmobiliarios. Se puede conseguir mucho más con un convenio urbanístico que siguiendo el trámite ordinario. Por eso es tan importante no cometer errores al redactar un convenio urbanístico, porque el diablo está en los detalles.

Según los promotores experimentados en firmar convenios urbanísticos sólo tienen una pega, que del otro lado está la administración y que como no cumpla y haya que ir a juicio ser tarda años y las garantías de recuperar el dinero aportado quedan en el aire. Y lo que es peor te enemistas con ese ayuntamiento y por contagio con todos los de la zona. Por eso es tan importante empezar a poner ladrillos el mismo día que se firma el convenio urbanístico.

El incumplimiento del convenio por parte de la Administración da lugar a responsabilidad patrimonial administrativa.

Otras veces el incumplimiento de los convenios urbanísticos viene de los promotores o propietarios que no ejecutan los derechos urbanísticos reconocidos en un convenio, pero atención que el incumplimiento del promotor no es obstáculo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la administración.

Si se frustra el convenio, una facultad del promotor es solicitar su resolución y consiguiente indemnización, al menos el reintegro de las cantidades abonadas (sobre otros conceptos indemnizatorios). En estos casos, es habitual que el promotor haya adelantado una serie de cantidades que pueden ser elevadas, pese a que finalmente la Administración se ha quedado con ellas sin cumplir con su parte del convenio.

Incluso si se produce la anulación del convenio no por ello, ha de privarse al promotor de los posibles perjuicios, y por lo tanto la devolución de lo ingresado.



En definitiva, que hay que estar muy seguro de lo que se hace antes de firmar un convenio urbanístico. Hay muchos beneficios y muchos riesgos.



Al margen de esto, los convenios urbanísticos llegan a hacer posible el sueño de todo promotor inmobiliario: la modificación del planeamiento urbanístico comprometiéndose el Ayuntamiento a clasificar o calificar los terrenos atribuyéndoles determinados usos e intensidades.



Claro que el promotor (propietario del terreno) tiene que pasar por caja y compensar los beneficios adquiridos incrementando las cesiones gratuitas al Ayuntamiento más allá de las cesiones previstas en el ordenamiento jurídico. Nada es gratis, hay que hacer números para ver si compensa.

Hay muchas clasificaciones de convenios urbanísticos. Pero hay dos tipos que no podemos pasar por alto:

- **Los Convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos cuyo contenido y cláusulas prevén o determinan la necesidad de una modificación, redacción o aprobación de un instrumento de planeamiento, sea éste de carácter general o de desarrollo.**
- **Los Convenios urbanísticos de gestión son aquellos cuya finalidad es facilitar el desarrollo del planeamiento y su ejecución mediante la tramitación de sistemas de ejecución urbanística, que permitan facilitar la gestión por acortar plazos, aunar voluntades, etc., y que en general, contribuyen a la implantación de las determinaciones previstas por el planeamiento.**

De estos temas se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de convenios urbanísticos.



PARTE PRIMERA.

Principios generales. Normativa estatal.

Capítulo 1. Los convenios urbanísticos.



1. Introducción.

a. La necesidad de los convenios urbanísticos.