

LAS ALINEACIONES Y EL DESTINO PÚBLICO DEL SUELO

En materia de urbanismo el término «alineaciones» se utiliza para referirnos a las líneas que separan el dominio público (red viaria y espacios libres de dominio y uso público) del dominio privado. Cuando dicho dominio público previsto en el planeamiento no se corresponde con la realidad existente, habrá que prever los mecanismos legales de compensación o indemnización¹ a los propietarios de ese suelo para su consecución (Figura 1).



En la ordenación detallada, el término «alineaciones» también puede utilizarse para indicar las líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables (Figura 2).

<p>Figura 1. Alineación que delimita una manzana privada respecto de los viales públicos circundantes. Separa el dominio público del privado.</p>	<p>Figura 2. Alineaciones que dentro de la manzana delimitan la superficie a ocupar por la edificación tanto en planta baja (plano de la izquierda) como en planta alta (plano de la derecha). No afecta al dominio público.</p>

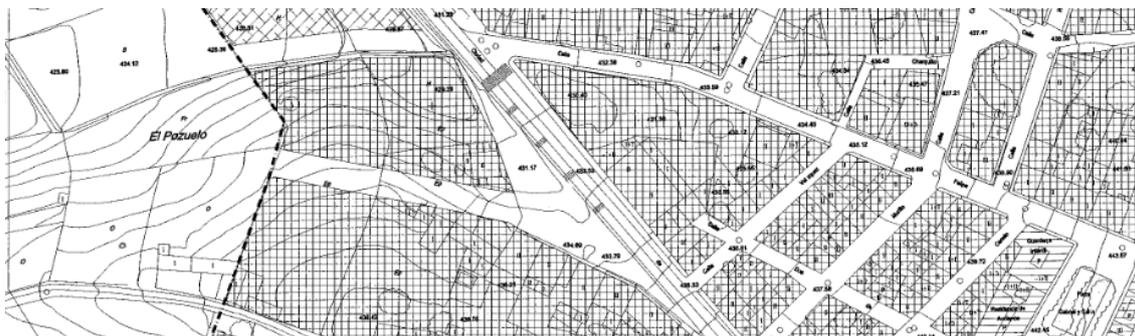
Ejemplos de alineaciones (Estudio de Detalle para la manzana M-2 del Sector SUNP-8 "Vistahermosa". Cáceres)

- Normativa de referencia: Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).
- Relacionado con: CUOTEX-2016.01.28-2.1. ACEUCHAL. NNSS.R-001.M-012
<http://sitex.gobex.es/SITEX/>

¹ "El Tribunal Supremo tiene declarado que el valor real del bien indemnizable no es sin más el valor de mercado, sino más bien el valor objetivo del bien o derecho, establecido en términos de equidad y mediante el empleo de criterios estimativos o excluyentes, es decir el valor que permita mantener el patrimonio del expropiado, tanto sin menoscabo injusto como sin enriquecimiento injusto (SSTS de 18 marzo 1982, 18 abril 1989 y 18 de febrero de 1992, entre otras)". Sinopsis sobre el art. 33 de la Constitución Española (José Luis Ruiz-Navarro, Letrado de las Cortes Generales. Abril, 2004)

<http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2>

En Extremadura, la obtención del destino público previsto en la ordenación urbanística detallada² por las alineaciones se produce mediante procedimientos sistemáticos de gestión urbanística³ cuando se encuentra delimitada la unidad de actuación⁴, ya sea ésta urbanizadora⁵, a ejecutar en régimen de obras públicas⁶ o dotacional⁷. Si, como sucede en el suelo urbano de muchos planeamientos anteriores a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), fundamentalmente en Proyectos de delimitación de Suelo Urbano y Normas subsidiarias Municipales, las nuevas alineaciones previstas (apertura o ampliación de calles, nuevas zonas verdes públicas sobre terrenos privados, etcétera) no han sido delimitadas en el ámbito de unidades de actuación, el destino público habrá de obtenerse a través de mecanismos asistemáticos tales como la expropiación forzosa⁸, la ocupación directa⁹, el convenio urbanístico¹⁰ o las transferencias de aprovechamiento urbanístico¹¹.



DEL DOMINIO PÚBLICO AL DESTINO PRIVADO

Si lo que implican las nuevas alineaciones es, al contrario de lo hasta ahora visto, adscribir bienes de dominio público a un destino privado, en su materialización nos situaríamos ante un supuesto de «desafectación demanial» (de bien demanial a patrimonial) que habría de someterse a las reglas de la correspondiente legislación en materia de bienes públicos para poder ser enajenado.

Por otra parte, son ilegalizables las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades, incluidos los usos, que aun contando con licencia urbanística, se realicen o hayan realizado en zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales, en disconformidad con la ordenación territorial y urbanística¹².



² Art. 70.2.a) LSOTEX

³ Título IV LSOTEX

⁴ Arts. 123 y 124 LSOTEX

⁵ Art. 107 LSOTEX

⁶ Art. 108 y 155 LSOTEX

⁷ Arts. 9.2.c) LSOTEX

⁸ Arts. de 144 a 154 LSOTEX

⁹ Art. 143 LSOTEX

¹⁰ Art. 7.2 LSOTEX

¹¹ Arts. de 36 a 38 LSOTEX

¹² Art. 194.1.b)1) LSOTEX