

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</p>	<p>Dirección General de Urbanismo CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

**Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.**

**EXPTE:** C-76/2022-SOLCON 2907620

**Municipio:** Buñol

**Asunto:** consulta sobre modif núm. 12 de las NNSS de Buñol (Expte. 2907620-CA)

**AYUNTAMIENTO DE BUÑOL**

Por el Ayuntamiento de Buñol se solicita consulta urbanística respecto de la Modificación núm. 12 de las Normas Subsidiarias de Buñol. Al respecto, se informa lo siguiente:

Se solicita informe con el objeto de que se clarifique si la modificación se puede encuadrar en el supuesto previsto en el art. 25.2.b) del TRLOTUP. Asimismo, se pregunta si existe necesidad de incluir los terrenos en un ámbito de gestión urbanística y que el Ayuntamiento de Buñol participe en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento obtenido, o, por el contrario, se considera que la aplicación de lo dispuesto en el artículo 25.2.b) exime del cumplimiento de dicho principio.

A efectos de la contestación a esta consulta, debe tenerse en cuenta el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 23/03/2023, en la fase de consultas de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la citada modificación de las Normas Subsidiarias.

Respecto a la clasificación de suelo, deberá justificarse que se cumplen los criterios establecidos en los arts. 25.2.b) y 28.3 del TRLOTUP, que permiten incluir en las zonas urbanizadas los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, y clasificarlos como suelo urbano.

En cuanto a la equidistribución de beneficios y cargas, dadas las características de la actuación, y si se trata de un solo propietario, se puede gestionar como una actuación aislada, con la cesión de viales y dotación pública al Ayuntamiento. Según el art. 73.3 del TRLOTUP, *"Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. (...) El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario: a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar"*. Por tanto, puede configurarse como una actuación aislada y, si la propiedad de la nueva parcela y de las dotaciones públicas adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos de la nueva parcela son de propiedad única, no es necesaria la tramitación

de un programa de actuación aislada. En estos supuestos, la actuación aislada se tramita mediante una licencia de obras que puede incluir la urbanización simultánea de la parcela para convertirla en solar.

El porcentaje de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento será del 10 % de la nueva edificabilidad, que se puede compensar económicamente,. Ello de acuerdo con el art. 82 del TRLOTUP, que establece: *“(...) en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento. (...) Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse (...) mediante compensación económica de igual valor”*.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante”**.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO