

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Exp.: C 81/2022-SOLCON 2826468

Municipi: Onil

Assumpte: Consulta sobre canvi ús en sòl urbà

AJUNTAMENT D'ONIL

C/ BARBERAN I COLLARET, núm. 15
03430 ONIL (ALACANT)

PRIMER. - Amb data 26 de setembre de 2022 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament d'Onil instant aquesta administració a un pronunciament sobre determinats aspectes relatius a un canvi d'ús en sòl urbà.

SEGON. – Dels antecedents relatats per l'ajuntament resulta que el Pla General d'Onil, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme en data 12 de juny de 2000, va qualificar determinats àmbits de sòl urbà com a zones de renovació urbana, recollint el seu règim jurídic en la denominada Fitxa núm. 12. Aquest àmbit té un ús global residencial, i s'estableix per a les illes amb ús industrial el *“canvi a ús predominant residencial unifamiliar P.B.+1 en un termini màxim de 25 anys amb iguals condicions d'ús”*.

En l'actualitat, la propietat pretén materialitzar edificació residencial en una de les illes, i per a això resulta necessari urbanitzar i cedir el viari necessari per a atorgar a les parcel·les la condició de solar.

TERCER. – A la vista dels antecedents assenyalats, la consulta es concreta de la manera següent: *“tenim el dubte de si hauríem de considerar que tal ús residencial va quedar ja materialitzat l'any 2000 amb l'entrada en vigor del PGOU o que, en canvi, aquell pas d'ús industrial a residencial està encara per materialitzar i per tant entra dins del supòsit de l'article 82.3, el propietari haurà de pagar a l'ajuntament el corresponent 10% de les plusvàlues generades pel canvi a un ús més rendible. Addicionalment, es voldria aclarir si, en el cas que es tracte d'una situació inclosa en el supòsit de l'article 82.3 del TRLOTUP en modalitat de compensació econòmica i no necessitar completar obres d'urbanització annexa, es necessitaria, o no, incloure aquest cas en un programa d'actuació per a gestionar solament aquesta compensació econòmica.”*

CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

PRIMER. – L'article 82 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP) regula l'aprofitament que correspon a l'Administració i la compensació d'excedents d'aprofitament, en compliment del deure de participació pública en les plusvàlues generades pel planejament. Aquesta participació es regula en funció de la classificació del sòl i de la seua inclusió o no en unitats d'execució..

En concret, el segon paràgraf de l'apartat b.1 d'aquest article estableix el següent:

*“Per al cas de parcel·les sotmeses al règim d'actuacions aïllades amb atribució d'increment d'aprofitament, el percentatge d'aprofitament públic podrà *substituir-se per la cessió de superfície edificada de valor econòmic equivalent integrada en complex immobiliari constituït en la mateixa edificació en règim de propietat horitzontal, o mitjançant compensació econòmica d'igual valor, quan siga impossible l'atribució de l'aprofitament públic en el mateix àmbit de l'actuació.*”*

D'altra banda, l'apartat 3 de l'article 82 determina que:

“En els supòsits d'increment d'aprofitament derivat de canvis d'un ús per un altre de major valor de repercussió de sòl, o de la segregació o divisió d'habitatges preexistents per altres de menor superfície unitària, sense perjudici de l'acreditació documental de la conformitat d'aquesta operació amb la normativa d'habitabilitat, l'ajuntament podrà, sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, rebre els terrenys on materialitzar un 10% de les plusvàlues públiques generades per aquesta acció urbanística, cessió que podrà ser substituïda per una compensació econòmica de valor equivalent, taxada d'acord amb el règim de valoracions establert en la legislació estatal vigent.

L'aplicació d'aquest precepte exigeix que prèviament, mitjançant ordenança municipal, els ajuntaments regulen els criteris objectius, així com el valor de repercussió del sòl urbanitzat associat a aquestes d'acord amb el règim establert en la legislació de l'Estat sobre valoracions de sòl.”

És a dir, en sòl urbà és condició necessària per a l'existència d'aprofitament cedir a l'Administració l'existència d'un increment d'aprofitament.

En el cas del Pla General d'Onil, segons el parer de qui subscriu, aquestes parcel·les es van qualificar com a residencials, si bé es va establir un règim transitori a fi de facilitar el manteniment d'usos industrials preexistents, per la qual cosa cal concloure que l'ús de major valor econòmic (el residencial) ja va ser atribuït pel planejament vigent, sense que es produísca ara un increment d'aprofitament; únicament es pretén materialitzar l'aprofitament que el pla general ja va atorgar.

SEGON. – Respecte a la segona de les qüestions plantejades, la necessitat o no de programa d'actuació vindrà determinada per la necessitat o no de realitzar els fins complementaris establerts en l'article 73.3 del TRLOTUP, i sempre que no siga possible realitzar les actuacions directament mitjançant llicència d'obres.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d'“evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant”**.

D'altra banda, informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020 es publiquen en la web de la conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME