

**Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística**

**Expte:** C 81/2022-SOLCON 2826468

**Municipio:** Onil

**Asunto:** Consulta sobre cambio uso en suelo urbano

**AYUNTAMIENTO DE ONIL**

C/ BARBERÁN Y COLLAR, Nº 15  
03430 ONIL (ALICANTE)

**PRIMERO.** - Con fecha 26 de septiembre de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Onil instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a un cambio de uso en suelo urbano.

**SEGUNDO.** – De los antecedentes relatados por el Ayuntamiento resulta que el Plan General de Onil, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 12 de junio de 2000, calificó determinados ámbitos de suelo urbano como zonas de renovación urbana, recogiendo su régimen jurídico en la denominada Ficha nº 12. Este ámbito tiene un uso global residencial, y se establece para las manzanas con uso industrial el *“cambio a uso predominante Residencial Unifamiliar P.B.+1 en un plazo máximo de 25 años con iguales condiciones de uso”*.

En la actualidad, la propiedad pretende materializar edificación residencial en una de las manzanas, para lo que resulta necesario urbanizar y ceder el viario necesario para otorgar a las parcelas la condición de solar.

**TERCERO.** – A la vista de los antecedentes señalados, la consulta se concreta del siguiente modo: “Nos cabe la duda de si deberíamos considerar que tal uso residencial quedó ya materializado en el año 2000 con la entrada en vigor del PGOU o que, en cambio, ese paso de uso industrial a residencial está todavía por materializar y por lo tanto entra dentro del supuesto del artículo 82.3, debiendo pagar el propietario al ayuntamiento el correspondiente 10% de las plusvalías generadas por el cambio a un uso más rentable.

Adicionalmente, se quisiera aclarar si, en el caso de sí tratarse de una situación incluida en el supuesto del artículo 82.3 del TRLOTUP en modalidad de compensación económica y no necesitar completar obras de urbanización anexa, se necesitaría, o no, incluir dicho caso en un Programa de Actuación para gestionar solamente dicha compensación económica.”

## CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

**PRIMERO.** – El artículo 82 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) regula el aprovechamiento que corresponde a la administración y la compensación de excedentes de aprovechamiento, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento. Esta participación se regula en función de la clasificación del suelo y de su inclusión o no en unidades de ejecución.

En concreto, el segundo párrafo del apartado b.1 de este artículo establece lo siguiente:

*“Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.”*

Por otro lado, el apartado 3 del artículo 82 determina que:

*“En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.*

*La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo.”*

Es decir, en suelo urbano, es condición necesaria para la existencia de aprovechamiento a ceder a la administración la existencia de un incremento de aprovechamiento.

En el caso del Plan General de Onil, a juicio de quien suscribe, estas parcelas se calificaron como residenciales, si bien se estableció un régimen transitorio a fin de facilitar el mantenimiento de usos industriales preexistentes, por lo que debe concluirse que el uso de mayor valor económico (el residencial) ya fue atribuido por el planeamiento vigente, sin que se produzca ahora un incremento de aprovechamiento; únicamente se pretende materializar el aprovechamiento que el Plan General ya otorgó.

**SEGUNDO.** – Respecto a la segunda de las cuestiones planteadas, la necesidad o no de programa de actuación vendrá determinada por la necesidad o no de realizar los fines complementarios establecidos en el artículo 73.3 del TRLOTUP, y siempre que no sea posible realizar las actuaciones directamente mediante licencia de obras.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de 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 ayunta-

mientos 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