



Expediente: C-65/2020 HF

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Municipio: Teulada.

Asunto: Consulta de la ECUV BUREAU VERITAS sobre la resolución del ayuntamiento de TEULADA afirmando la imposibilidad de emitir CGU en relación a solicitud licencias de parcelación.

En relación con la **consulta** por usted formulada pongo en su conocimiento que la Dirección General de Urbanismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.7 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat¹, no responde otras consultas que las formuladas por ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunidad Valenciana. Ello no obstante, dado que BUREAU VERITAS está constituida como Entidad Colabora de la Administración en materia urbanística (ECUV) e inscrita en el correspondiente Registro de la Generalitat (RECUV)² a los efectos de lo previsto en el Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las **entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas**, corresponde -en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.4 y 2.5 del citado Decreto- que la Generalitat informe a dicha ECUV de las actuaciones y trámites realizadas por esta Administración en relación con el supuesto planteado; ello en tanto su condición de ECUV la faculta -en virtud de lo establecido en el artículo 2.4 del Decreto 62/2020- para poder requerir de las Administraciones afectadas la emisión de los correspondientes informes necesarios para la tramitación de un determinado procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística municipal o de trámites vinculados a dichos procedimientos.

En el supuesto objeto del presente informe resulta procedente la emisión del informe en tanto la ECUV solicitante ha acreditado que el ayuntamiento de Teulada ha emitido resolución declinando el otorgamiento de Cédula de Garantía Urbanística (CGU) a partir de informe técnico municipal del tenor literal siguiente:

-b.- En consecuencia, según nuestro leal saber y entender, a nuestro juicio, y a la vista de los anteriores hechos y consideraciones, a la fecha NO ES POSIBLE emitir la cédula urbanística solicitada por no encontrarse la parcela en los supuestos previstos para ello en la LOTUP, y en la ordenanza municipal correspondiente, y **no existir la suficiente información relevante para ello**. Para poder emitir una cédula como la solicitada en este caso previamente resulta imprescindible a nuestro juicio lo siguiente:

b1- que conste una aclaración judicial o un solvente y concluyente informe sobre el alcance de la anulación del convenio urbanístico suscrito, pues en principio, no parece deducirse que dicha sentencia 179/2009, de fecha 10/02/09, ni el posterior Auto del 01/06/09 anulen la clasificación ni la calificación urbanística del suelo previstas en el plan general vigente, y por tanto y en todo caso, existe una parte de la parcela que actualmente es suelo no urbanizable de protección, no susceptible de edificación o uso privado. **La aclaración debe puntualizar si los efectos de la sentencia afectan a la clasificación o calificación del suelo, y hasta que extremos alcanza en este segundo caso; y también si lo hace a la afección de las parcelas al ámbito de una**

1 Aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell (DOCV n.º 7714, de 08/02/2016).

2 Acrónimo de Registro autonómico de ECUV que lleva la DGU.



Actuación Integrada, como consta en el PGOU aprobado, o por el contrario con ello quedan libres y afectadas a eventuales posibles actuaciones aisladas. Esto es muy importante para conocer los efectos de la posible equidistribución de costes, dados los importantes de evacuación de aguas pluviales, que van a ser necesarios para acometer aguas abajo la de los barrancos existentes.

No corresponde en ningún caso, por quedar fuera de su competencia, que la DGU entre a considerar las causas, razones o motivos por las que el ayuntamiento declina el otorgamiento de la CGU; cuestión distinta es que, a requerimiento de BUREAU VERITAS -en tanto que ECUV- **se emita el informe sectorial que solicita**. Ello en tanto así lo determina el artículo 2.4 del Decreto 62/2020 en relación con el artículo 3.1 de la LRJSP³, viniendo obligada la DGU a ofrecer completa información a dicha entidad colaboradora únicamente respecto de las cuestiones, de índole urbanística, que el propio ayuntamiento⁴ manifiesta que precisan de aclaración; aclaraciones que a la ECUV solicitante le podrán ser de utilidad a los efectos de lo previsto en el artículo 6.2 del Decreto 62/2020 y que conviene que efectúe la DGU no sólo para cumplir la obligación que le incumbe en tanto que sectorial en relación al supuesto planteado sino, también, en aras a la **seguridad jurídica** que la Generalitat viene obligada a aportar a administrados, ciudadanía y propietarios de suelo afectado. Máxime al haber expresado el propio ayuntamiento su deseo de que se emita informe aclaratorio sobre el régimen urbanístico propio de las parcelas para las que la ECUV solicitó Cédula.

Pues bien, dicho informe aclaratorio **ya se emitió** por la DGU, en fecha 07/06/2018, respondiendo a consulta formulada por el propio ayuntamiento de Teulada. Dicho informe-respuesta **incluyó pronunciamiento sobre todas y cada una de las cuestiones para las que el arquitecto municipal, en el informe transcrito, solicita aclaración:** clasificación y calificación del suelo, régimen urbanístico aplicable a las parcelas y gestión mediante Actuaciones Aisladas. El informe fué notificado al ayuntamiento en legal forma.

Por consiguiente, cumple a la Dirección General de Urbanismo informarle que la sentencia del TSJCV⁵ n.º 179/2009, de 10/02/2009, anuló parcialmente el Plan General de Teulada de 2004 (aprobado por acuerdo CTUA⁶ de 21/12/2004) *"...sólo en cuanto supone de integración en el mismo del Convenio suscrito, el 20/05/2003, entre el ayuntamiento y algunos propietarios, por no ser ajustado a Derecho"*. Interpuesto recurso de casación contra dicha sentencia, resultó desestimado por sentencia del Tribunal Supremo de 13/08/2012 (recurso de casación n.º 3971/2009) confirmando la sentencia TSJCV que, de ese modo, devino firme. Por otro lado, la sentencia TSJCV de 13/11/2014 anuló el acuerdo plenario del ayuntamiento de Teulada, de 10/07/2018, por el que se aprobó el convenio urbanístico de la UE UBA-8 "Portet".

3 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

4 En el informe del arquitecto municipal parcialmente transcrito.

5 Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

6 Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante. En el DOCV 02/03/2005 se publicó la reseña del acuerdo de aprobación y en el BOPAlicante de 21/01/2005, la documentación con valor normativo de dicho Plan General.



La sentencia parcialmente anulatoria del Plan General de Teulada de 2004 fué ejecutada por la Generalitat mediante resolución de la Dirección General competente en materia de urbanismo, disponiendo que, por el ayuntamiento de Teulada, se procediese a modificar el PG de 2004 en el sentido de suprimir del mismo la UBA-8 a nivel de planos, normativa y Ficha Urbanística correspondiente. Todo ello sin perjuicio de que, más allá de la pura ejecución de la sentencia, el ayuntamiento, en uso de la potestad de ordenación territorial y urbanística que le reconoce la legislación vigente, pudiese tramitar una modificación de planeamiento para alterar o cambiar la ordenación resultante de la sentencia; de lo que, finalmente, no se tiene noticia de que haya ocurrido.

En fecha 07/06/2018, como ya se ha dicho, la DGU emitió informe-respuesta en relación a la consulta formulada por propietarios de la anulada UBA-8⁷. El informe afirmó la reviviscencia del anterior Plan General de 1986, para el ámbito objeto de anulación, en todo aquello en lo que no se produjese una contradicción clara y flagrante con las determinaciones del Plan General 2004. De este modo el informe confirmó la condición de **suelo urbano** de las parcelas incluidas en el ámbito de la extinta UBA-8 y declaró la aplicación a las mismas de la **zona de ordenanzas AIS-1 (residencial unifamiliar)**. De igual modo, el informe afirmó, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69.5.b) LOTUP⁸, la obligación municipal de gestionar urbanísticamente dichas parcelas mediante la técnica de las **Actuaciones Aisladas**, así como el que la **ordenación morfológica** del vigente PG (alineaciones, etc) no quedaba anulada por la sentencia. Además, al margen del informe, el SRJIT⁹ de la DGU mantuvo reunión con los técnicos municipales y la concejal responsable de urbanismo para explicarles la incidencia de la sentencia sobre el vigente PG.

En resumen y por consiguiente, debe considerarse ejecutada por la Generalitat la sentencia anulatoria anteriormente referenciada; habiendo establecido claramente la Dirección General de Urbanismo -en su informe de 07/06/2018- el régimen urbanístico aplicable a las parcelas afectadas por la misma (en tanto no está aprobada modificación que lo altere), tanto a nivel de planeamiento como de gestión urbanística en el sentido anteriormente expuesto. Se le adjunta copia de dicho informe.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

7 Dada audiencia al ayuntamiento de Teulada, éste aportó diversa documentación y confirmó su interés en que la DGU emitiese el informe solicitado.

8 Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

9 Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial