



Expedient: C-65/2020 HF

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Municipi: Teulada.

Assumpte: consulta de l'ECUV BUREAU VERITAS sobre la resolució de l'Ajuntament de TEULADA en la qual afirma la impossibilitat d'emetre CGU amb relació a la sol·licitud de llicències de parcel·lació.

Amb relació a la **consulta** per vosté formulada, pose en el seu coneixement que la Direcció General d'Urbanisme, en aplicació del que disposa l'article 5.7 del Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat,¹ no respon altres consultes que les formulades pels ajuntaments o les entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. No obstant això, atés que BUREAU VERITAS està constituïda com a entitat col·laboradora de l'Administració en matèria urbanística (ECUV) i inscrita en el registre de la Generalitat (RECUV) corresponent,² a l'efecte del que preveu el Decret 62/2020, de 15 de maig, del Consell, de regulació de les **entitats col·laboradores de l'Administració municipal en la verificació de les actuacions urbanístiques**, correspon —en aplicació del que disposa l'article 2.4 i 2.5 del decret esmentat— que la Generalitat informe aquesta ECUV de les actuacions i els tràmits realitzats per aquesta administració amb relació al supòsit plantejat; això perquè la seua condició d'ECUV la faculta —en virtut del que estableix l'article 2.4 del Decret 62/2020— per a poder requerir a les administracions afectades l'emissió dels informes corresponents necessaris per a tramitar un procediment determinat d'atorgament de llicència urbanística municipal o de tràmits vinculats als procediments esmentats.

En el supòsit objecte d'aquest informe, és procedent emetre l'informe, ja que l'ECUV sol·licitant ha acreditat que l'Ajuntament de Teulada ha emés la resolució en la qual es declina l'atorgament de cèdula de garantia urbanística (CGU) a partir de l'informe tècnic municipal que, literalment, és com segueix:

b. En conseqüència, segons el nostre lleial saber i entendre, segons el nostre parer, i en vista dels fets i consideracions anteriors, actualment NO ÉS POSSIBLE emetre la cèdula urbanística sol·licitada per no trobar-se la parcel·la en els supòsits previstos per a això en la LOTUP, i en l'ordenança municipal corresponent, i **no haver-hi la suficient informació rellevant per a això**. Per a poder emetre una cèdula com la sol·licitada en aquest cas, resulta prèviament imprescindible, segons el nostre parer, el següent:

b1. Que conste un aclariment judicial o un informe solvent i concloent sobre l'abast de l'anul·lació del conveni urbanístic subscrit, perquè, en principi, no sembla deduir-se que la sentència 179/2009 esmentada, amb data 10/02/09, ni la interlocutòria posterior del 01/06/09, anul·len la classificació ni la qualificació urbanística del sòl previstes en el pla general vigent, i, per tant i en tot cas, hi ha una part de la parcel·la que actualment és sòl no urbanitzable de protecció, no susceptible d'edificació o ús privat. **L'aclariment ha de puntualitzar si els efectes de la sentència afecten la classificació del sòl o la qualificació, i fins a quins extrems arriba en aquest segon cas, i també si ho fa a l'afecció de les parcel·les a l'àmbit d'una actuació integrada, com consta en el PGOU aprovat, o al contrari amb això queden lliures i afectades a actuacions eventuais, possibles i aïllades.** Això és molt important per a conèixer els efectes de

1 Aprovat pel Decret 8/2016, de 5 de febrer, del Consell (DOCV núm. 7714, de 08/02/2016).

2 Acrònim de registre autonòmic d'ECUV que porta la DGU.



l'equidistribució possible dels costos, atesa la importància de l'evacuació d'aigües pluvials, que serà necessària per a derivar aigua avall la dels barrancs existents.

No correspon en cap cas, per quedar fora de la seua competència, que la DGU entre a considerar les causes, les raons o els motius pels quals l'Ajuntament declina l'atorgament de la CGU; una qüestió distinta és que, a requeriment de BUREAU VERITAS —com a ECUV— **s'emeta l'informe sectorial que sol·licita**. Això, segons ho determina l'article 2.4 del Decret 62/2020 amb relació a l'article 3.1 de l'LRJSP,³ i la DGU estarà obligada a oferir la informació completa a l'entitat col·laboradora esmentada únicament respecte de les qüestions d'índole urbanística que el mateix ajuntament⁴ manifesta que necessiten aclariment; aclariments que a l'ECUV sol·licitant li podran ser d'utilitat a l'efecte del que preveu l'article 6.2 del Decret 62/2020 i que convé que efectue la DGU, no només per a complir l'obligació que li incumbeix com a sectorial amb relació al supòsit plantejat, sinó també per a la **seguretat jurídica** que la Generalitat està obligada a aportar a administrats, ciutadania i propietaris de sòl afectat. Màximament en haver expressat el mateix ajuntament el seu desig que s'emeta un informe aclaridor sobre el règim urbanístic propi de les parcel·les per a les quals l'ECUV va sol·licitar la cèdula.

Doncs bé, l'informe aclaridor esmentat **ja es va emetre** per la DGU, amb data 07/06/2018 i responia la consulta formulada pel mateix Ajuntament de Teulada. Aquest informe-resposta **va incloure un pronunciament sobre totes i cada una de les qüestions per a les quals l'arquitecte municipal, en l'informe transcrit, sol·licita aclariment**: classificació i qualificació del sòl, règim urbanístic aplicable a les parcel·les i gestió mitjançant actuacions aïllades. L'informe va ser notificat a l'Ajuntament en legal forma.

Per consegüent, correspon a la Direcció General d'Urbanisme informar que la Sentència del TSJCV⁵ núm. 179/2009, de 10/02/2009, va anul·lar parcialment el Pla general de Teulada de 2004 (aprovat per acord CTUA,⁶ de 21/12/2004) "... *només quan suposa d'integració en el mateix conveni subscrit, el 20/05/2003, entre l'Ajuntament i alguns propietaris, per no estar ajustat a dret*". Una vegada interposat un recurs de cassació contra la sentència esmentada, va resultar desestimat per sentència del Tribunal Suprem, amb data 13/08/2012 (recurs de cassació núm. 3971/2009), que va confirmar la sentència del TSJCV que, d'aquesta manera, va esdevindre ferma. D'altra banda, la sentència del TSJCV de 13/11/2014 va anul·lar l'acord plenari de l'Ajuntament de Teulada, de 10/07/2018, pel qual es va aprovar el conveni urbanístic de la UE UBA-8 "Portet".

La sentència parcialment anul·lativa del Pla general de Teulada de 2004 va ser executada per la Generalitat mitjançant una resolució de la direcció general competent

3 Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

4 En l'informe de l'arquitecte municipal parcialment transcrit.

5 Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

6 Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant. En el DOCV de 02/03/2005, es va publicar la ressenya de l'acord d'aprovació, i en el BOP d'Alacant de 21/01/2005, la documentació amb valor normatiu del pla general esmentat.



en matèria d'urbanisme, en la qual disposava que, per l'Ajuntament de Teulada, es procedira a modificar el PG de 2004 en el sentit de suprimir d'aquest l'UBA-8 pel que fa a plans, normativa i fitxa urbanística corresponent. Tot això sense perjudici que, més enllà de l'execució pura de la sentència, l'Ajuntament, fent ús de la potestat d'ordenació territorial i urbanística que li reconeix la legislació vigent, poguera tramitar una modificació de planejament per a alterar o canviar l'ordenació resultant de la sentència; de la qual cosa, finalment, no es té notícia que haja ocorregut.

En data 07/06/2018, com ja s'ha dit, la DGU va emetre un informe-resposta amb relació a la consulta formulada pels propietaris de la UBA-8 anul·lada⁷. L'informe va afirmar la reviviscència del pla general anterior de 1986, per a l'àmbit objecte d'anul·lació, en tot allò en què no es produïra una contradicció clara i flagrant amb les determinacions del Pla general de 2004. D'aquesta manera, l'informe va confirmar la condició de **sòl urbà** de les parcel·les incloses en l'àmbit de la UBA-8 extinta i va declarar l'aplicació a les mateixes de la **zona d'ordenances AIS-1 (residencial unifamiliar)**. De la mateixa manera, l'informe va afirmar, en aplicació del que disposa l'article 69.5.b LOTUP,⁸ l'obligació municipal de gestionar de manera urbanística les parcel·les esmentades mitjançant la tècnica de les **actuacions aïllades**, així com el que l'**ordenació morfològica** del PG vigent (alineacions, etc.) no quedava anul·lada per la sentència. A més, al marge de l'informe, l'SRJIT⁹ de la DGU va mantindre una reunió amb els tècnics municipals i la regidora responsable d'urbanisme per a explicar-los la incidència de la sentència sobre el PG vigent.

En resum i per consegüent, ha de considerar-se executada per la Generalitat la sentència anul·lativa referenciada anteriorment; havent establert clarament la Direcció General d'Urbanisme —en el seu informe de 07/06/2018— el règim urbanístic aplicable a les parcel·les afectades per aquesta (mentre no estiga aprovada la modificació que ho altere), tant en l'àmbit de planejament com de gestió urbanística en el sentit anteriorment exposat. Se li adjunta una còpia de l'informe esmentat.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME

7 Una vegada donada audiència a l'Ajuntament de Teulada, aquest va aportar documentació diversa i va confirmar el seu interès en el fet que la DGU emetera l'informe sol·licitat.

8 Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

9 Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial.