

AJUNTAMENT DE CABANES
PLAÇA DE L'ESGLÉSIA, NÚM. 5
CP 12180, **CABANES**, CASTELLÓ

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Expedient: C-48/2020 (2020/0209FR)

Municipi: CABANES

Assumpte: consulta de l'Ajuntament sobre l'aplicació de l'article 180.bis, apartat 3, LOTUP.

En definitiva, la consulta consisteix a determinar si l'Ajuntament pot aprovar un projecte d'obra ordinari en els termes de l'article 180.bis.3 de la LOTUP en el cas concret d'uns àmbits consolidats per l'edificació d'un sòl urbanitzable amb el Pla parcial de 1986 que no va ser executat.

L'article 180.bis.3 de la LOTUP estableix el següent:

«En els sòls urbans o urbanitzables, el compliment d'aquests deures s'ha d'efectuar a través dels procediments de transformació urbanística regulats en el títol II del llibre II d'aquesta llei; a aquest efecte, s'ha d'aprovar el projecte d'urbanització corresponent.

En els sòls consolidats per l'edificació preexistent, es poden aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o l'ordenació, fins i tot sense necessitat de programa d'actuació. Aquestes obres s'han de finançar mitjançant contribucions especials, altres mecanismes de finançament que pugua preveure la legislació sectorial aplicable o quotes d'urbanització de les regulades en l'article 149 d'aquesta llei, sempre que doten de la condició de solar les parcel·les afectades. Si les obres així finançades donen profit per a una actuació integrada posterior, els propietaris que les hagen sufragades tindran dret, en el si d'aquesta, a una compensació pel valor actual d'aquestes. El mateix dret tindran els propietaris afectats per programacions successives dels seus terrenys.

En aquest cas, les quotes d'urbanització i la seua imposició o modificació han de ser aprovades per l'administració actuant, sobre la base del projecte d'obres, a què s'han d'unir una memòria justificativa i un compte detallat i justificat que s'ha de sotmetre a una audiència prèvia dels afectats abans de la seua aprovació pel ple municipal, o s'han de tramitar juntament amb el projecte de reparcel·lació».

El criteri d'aquesta direcció general és el següent:

- Com a resulta del seu tenor literal, l'article 180.bis, apartat 3, de la LOTUP, resulta aplicable a un sòl urbanitzable amb el Pla parcial no executat en la seua totalitat a través d'un programa, com seria el cas que planteja l'Ajuntament.

- És l'Ajuntament de Cabanes el que ha de determinar si en l'àmbit d'actuació concret a què es refereix la sol·licitud constitueix un «sòl consolidat per l'edificació preexistent».

- Si així fora, aquest precepte legal sí que permetria l'aprovació d'un projecte d'obres dirigit a aconseguir la urbanització de determinats vials previstos en el pla que afectaren exclusivament el sòl consolidat per l'edificació.

- En aquest cas, l'article 180.bis, apartat 3, de la LOTUP preveu que el cost de l'obra es finance mitjançant contribucions especials o quotes d'urbanització.

- L'Ajuntament **consulta també sobre si, en aquest cas, i una vegada executada l'obra, podria concedir noves llicències d'edificació de les parcel·les afectades per la urbanització del vial que no estigueren ja edificades.**

Respecte d'aquesta última qüestió, en la mesura en què la parcel·la en qüestió ha de sufragar també el cost de les obres a través de les contribucions especials o les quotes d'urbanització, caldria concloure que, en comptar ja amb la condició de solar, l'aplicació de la regla de l'article 180.bis.3 de la LOTUP implica que en aquest cas siga possible concedir la llicència d'edificació.

*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, "evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el 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 les entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".*

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME