

Exp.:C-41/2020 OL

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

**ASSUMPTE: CONSULTA SOBRE INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT NECESSARIS
PER AL DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE SÒL URBÀ**

Ajuntament de Buñol
c/ Cid, 20
46360 BUÑOL

L'Ajuntament de Buñol, en data 9/7/20, realitza consulta al Servei Territorial d'Urbanisme de València respecte als instruments urbanístics i ambientals necessaris per al desenvolupament i execució del sòl classificat en les seues normes subsidiàries de planejament com a sòl urbà, tenint en compte que aquest planejament no es troba adaptat a la Llei 5/2014, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP), i no contempla entre les seues determinacions la delimitació de sectors o unitats d'execució -tampoc aprofitament tipus o àrees de repartiment-, més enllà de les unitats establides en el seu moment mitjançant modificacions puntuals del planejament, algunes d'elles ja executades.

En concret, es plantegen les següents qüestions:

- Instruments de planejament necessaris per a delimitar en SÒL URBÀ, unitats d'execució que permeten la programació i execució conjunta d'àmbits mancats de serveis i dotacions públiques.
- Procediment ambiental al qual ha de sotmetre's l'instrument de planejament que delimita les corresponents unitats d'execució de SÒL URBÀ.
- Criteris per a determinar l'aprofitament tipus i àrees de repartiment.

Vista la qüestió plantejada, en el context indicat, cal informar:

1. Abans d'entrar a valorar la possibilitat de tramitar algun instrument de planejament per al cas plantejat, cal posar de manifest que existeix una tècnica operativa que no implica la tramitació d'un pla. Aquesta tècnica és l'establida en l'art. 108 e) LOTUP: mitjançant un programa d'actuació integrada es poden delimitar o redelimitar unitats d'execució, sense modificar l'ordenació establida en el pla vigent, ajustant l'aprofitament tipus i àrea de repartiment als criteris establits en la mateixa LOTUP (arts. 74.2 i 75.3). Tot això, sempre que existisquen àrees de repartiment i aprofitament tipus fixats en el planejament vigent. Per exigència de l'art. 68.3 LOTUP, si aquestes determinacions no estan fixades pel planejament, haurà de dur-se a terme una modificació d'aquest que les introduisca (art. 21.1 j) i art. 35.1 f) LOTUP).

2. Conforme a l'escrit de l'ajuntament, ens trobem davant de sòls ja classificats com a urbans que, *“sense disposar de serveis i dotacions públiques, haja d'atendre la demanda immediata de creixement del municipi”*. Sembla que són sòls pendents de desenvolupar en tot cas, sense que es troben definits en el planejament vigent una edificabilitat o aprofitament tipus concrets per a cada

ús. Per tant, haurà de tramitar-se un instrument de planejament per a fixar aquestes determinacions.

3. En aquest sentit, es considera que els instruments d'ordenació més adequats per a aquest desenvolupament són, bé modificacions puntuals de les normes subsidiàries (NNSS), o bé plans de reforma interior (PRI), en la forma establida en l'art. 40 LOTUP, amb les condicions següents:

- Mitjançant modificacions puntuals del pla és possible la delimitació d'unitats d'execució, amb el compliment en tot cas del que es disposa en l'art. 75.3 de la LOTUP, sobre diferències d'aprofitaments entre unitats d'execució; i l'annex IV, en els seus apartats III.4 i 8, respecte al compliment d'estàndards dotacionals, sempre que no es troben ja definits en el planejament vigent.
- A través de PRI cal articular igualment unitats d'execució en sòl urbà. L'àmbit d'aquests plans conformarà la seua pròpia àrea de repartiment o, excepcionalment, per cadascuna de les unitats d'execució de l'àmbit, que han d'adscriure's la xarxa primària necessària en funció *“de l'increment d'aprofitament que el nou planejament poguera suposar respecte de l'anterior i de les necessitats de majors dotacions que aquest increment genere”* (art. 75.2 LOTUP).

4. Cal advertir que, a més de la necessitat de fixar els paràmetres urbanístics assenyalats, la delimitació d'unitats d'execució per a desenvolupar aquestes “bosses” de sòl urbà es troba molt condicionada per l'existència d'importants infraestructures i afeccions sectorials en el municipi, executades mitjançant l'aprovació de projectes d'obra pública, sense la intervenció de cap instrument urbanístic. Sense ànim de ser exhaustius, podem destacar, entre altres, l'autovia A-3, la carretera CV-425 o la línia C3 del FFCC.

5. La delimitació d'aquestes unitats o àmbits d'actuació en sòl urbà són en tot cas determinacions de l'ordenació detallada (arts. 35.1 i) i 35.1 j) LOTUP). Però no la delimitació d'àmbits de planejament i l'establiment de criteris generals per a la delimitació d'àrees de repartiment i l'aprofitament tipus, que són propis de l'ordenació estructural (arts. 21.1 h) i 21.1 j) LOTUP).

Tenint en compte l'obsolet del planejament vigent, aquestes determinacions de la xarxa estructural poden afectar no sols la delimitació de sectors o unitats d'execució, sinó també possibles ajustos en la mateixa classificació de sòl, que han d'establir-se preferentment a través de PRI, tal com faculta a aquest efecte l'art. 63.2 LOTUP:

“Els plans parcials, els plans especials i els plans de reforma interior, amb caràcter general, no podran modificar determinacions del pla general estructural. De manera excepcional i degudament justificada, es podran establir modificacions puntuals que tinguen per objecte ajustar aquestes determinacions a l'anàlisi més detallada del territori

propi de la seua escala...”

D'aquesta forma, ateses les característiques pròpies de l'àmbit objecte de la consulta, aquests ajustos necessaris en la delimitació del PRI, a fi d'adaptar-se al viari de xarxa primària ja existent, es poden incardinar en els supòsits excepcionals establits en l'art. 63.2 LOTUP abans transcrit.

6. De manera addicional a tot l'anterior, en la mesura en què el PRI haurà d'establir noves determinacions no contemplades en el planejament vigent, resulta necessari tramitar, conjuntament amb aquell, un document d'homologació del sector, tal com estableix la disposició transitòria segona.4 LOTUP:

“L'aprovació dels plans parcials, dels plans de reforma interior o dels plans especials, que modifiquen les determinacions dels plans generals o normes subsidiàries de planejament vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei, requereix l'homologació del sector corresponent, que podrà efectuar-se directament en aprovar els esmentats instruments, sempre que aquests continguen els documents específics i les determinacions necessàries amb aquest fi”.

En relació a la segona qüestió plantejada per l'ajuntament, en afectar l'instrument determinacions de l'ordenació estructural, i no tindre implantats els serveis urbanístics en l'àmbit de sòl urbà, l'òrgan ambiental i territorial respecte a aquests instruments de planejament serà la comissió d'avaluació ambiental, en aplicació de l'art. 48 LOTUP. Serà aquesta comissió la que haurà d'avaluar, en cada cas, si el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègic serà el simplificat o l'ordinari.

Respecte a la tercera qüestió plantejada: sense perjudici de la seua aprovació autonòmica, com a ordenació estructural, els criteris generals per a l'establiment i delimitació d'àrees de repartiment i aprofitament tipus constitueixen en tot cas una determinació municipal, per raó de l'estructura urbana i model de desenvolupament proposat, en els termes establits en els arts. 32 i 74 LOTUP, respectivament. Poden establir-se àrees de repartiment uniparcel·làries, on l'aprofitament tipus coincidirà amb l'edificabilitat del solar.

CONCLUSIONS

1. L'art. 108.e) LOTUP estableix la possibilitat de delimitar o redelimitar unitats d'execució mitjançant programes d'actuació integrada, sense que es modifiqui l'ordenació establida en el pla vigent, i ajustant l'aprofitament tipus i àrea de repartiment als criteris establits en la mateixa LOTUP (arts. 74.2 i 75.3). És una tècnica operativa adequada per al supòsit que les determinacions relatives a la delimitació de les àrees de repartiment i la fixació de l'aprofitament

tipus estiguen fixades. Si no ho estan, haurà de dur-se a terme una modificació del planejament vigent i fixar-les.

2. En el cas que les determinacions indicades no estiguen fixades, es considera que els instruments de planejament adequats per al desenvolupament i execució d'àmbits de sòl urbà consisteixen, bé en modificacions puntuals de les normes subsidiàries, o bé en PRI, en aquest cas acompanyat d'un document d'homologació (a rt.63.2 i DT 2a.4 LOTUP).

3. En els mateixos termes que preveu l'art.63.2 LOTUP, tant pel necessari ajust dels límits del sector a delimitar, com per la definició d'altres qüestions pròpies de la xarxa estructural -afeccions, aprofitament tipus, edificabilitat...-, es considera que no és possible modificar, en aquests termes, el planejament vigent sense que al seu torn es modifique l'ordenació estructural.

4. En afectar determinacions de l'ordenació estructural, i no tindre implantats els serveis urbanístics en l'àmbit de sòl urbà, l'òrgan ambiental i territorial respecte a aquests instruments de planejament serà la comissió d'avaluació ambiental, en aplicació de l'art. 48 LOTUP. Serà aquesta comissió la que haurà d'avaluar, en cada cas, si el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègic serà el simplificat o l'ordinari.

5. Sense perjudici de la seua aprovació autonòmica, com a ordenació estructural, els criteris generals per a l'establiment i delimitació d'àrees de repartiment i aprofitament tipus constitueixen en tot cas una determinació municipal, per raó de l'estructura urbana i model de desenvolupament proposat, en els termes establits en els arts. 32 i 74 LOTUP, respectivament. Poden establir-se àrees de repartiment uniparcel·làries, on l'aprofitament tipus coincidirà amb l'edificabilitat del solar.

Aquesta consulta s'ha tramitat conforme a la competència que s'estableix en l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat. Aquest article atribueix a la persona titular de la direcció general amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme executar, sota la direcció i coordinació de la secretaria autonòmica, les directrius que, en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, assenyalen el/la conseller/a. Com a atribució específica s'estableix en l'apartat 7:

“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”.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME