

Expedient: C-50/2021 HF

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Municipi: VALÈNCIA

Assumpte: Propietaris no adherits a iniciativa de programació i expropiació forçosa

**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
PLAÇA AJUNTAMENT, 1
46002 VALÈNCIA**

En data **25/10/2021** va tindre entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Informació Urbanística (SAMIU) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM) un escrit de l'Ajuntament de València (Servei de Gestió Urbanística, expedient E-03101-2021-00015-00) en què es formulava una **consulta** en relació amb la interpretació de l'aplicació de determinats aspectes de la regulació legal del dret d'adhesió (particularment quant a la possibilitat d'expropiació dels propietaris no adherits), al qual s'adjuntava un informe del Servei Municipal de Gestió Urbanística:

ANTECEDENTS

La legislació estatal de sòl anterior a la Constitució Espanyola i al dret urbanístic valencià (...) establia tres sistemes de gestió per als aleshores denominats polígons o unitats d'actuació: compensació, cooperació i expropiació.

La legislació urbanística valenciana, a través de la Llei 6/94, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística, va impulsar un nou sistema de gestió –els programes d'actuació integrada– i el seu desplegament mitjançant la figura de l'agent urbanitzador, obviant els anteriors sistemes d'actuació contemplats en la normativa estatal.

Amb matisos i correccions, la base d'aquest sistema s'ha mantingut en les posteriors legislacions urbanístiques de la comunitat autònoma valenciana, tant en la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, com en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, actualment text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (TRLOTUP).

En l'última redacció del TRLOTUP, es preveuen els següents sistemes de gestió urbanística, segons l'article 119 i següents:

i Règim de gestió **directa** per l'Administració (prioritàriament, segons disposa l'article 119).

i Règim de gestió **per les persones propietàries**, quan disposen del 50 % de la superfície dels terrenys de l'actuació, descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic i, a més, obtinguen l'acceptació dels titulars de més del 40 % de les parcel·les registrals privades; o de més del 60 % de la superfície dels terrenys de l'àmbit de l'actuació, descomptats els sòls que ja siguen d'ús i domini públic.

i Règim de gestió **indirecta**, mitjançant un agent urbanitzador seleccionat en pública concurrència.

EL TRACTAMENT DEL PROPIETARI NO ADHERIT AL PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA O AÏLLADA

La regulació de les relacions entre el propietari i l'urbanitzador dels terrenys en un programa d'actuació integrada o aïllada es desplega en els articles 144 i següents del TRLOTUP. Respecte als drets i deures bàsics de la persona propietària, la norma esmentada disposa en l'article 145.1.c:

"La persona propietària té dret a participar en l'actuació, en els termes del present text refós, obtenint l'aprofitament corresponent, en justa distribució de beneficis i càrregues, o a abstenir-se de participar-hi, exigint l'expropiació de la seua propietat, en els termes establits en aquest text **refós i en la legislació estatal en matèria de sòl i expropiació forçosa.**"

Aquest article té relació amb el contingut de l'article 109.3, que regula com a supòsit expropiatori el següent:

"En les actuacions integrades i aïllades, és procedent l'expropiació si la persona propietària s'absté d'adherir-se al programa d'actuació i quan l'Administració opte per la modalitat d'expropiació en la gestió del sòl, en els supòsits previstos en aquest text refós."



D'altra banda, a continuació de l'enumeració dels drets i deures dels propietaris definits en l'article 145, es regulen "les posicions bàsiques de la persona propietària davant del programa d'actuació integrada i els seus efectes" en els termes següents:

"Article 146. Posicions bàsiques de la persona propietària davant del programa d'actuació integrada i els seus efectes.

1. Les persones propietàries que resulten afectades pel programa d'actuació integrada poden triar entre adherir-se a aquest de manera expressa o no adherir-s'hi.
2. En cas de no adherir-se al programa d'actuació integrada, la reparcel·lació es limitarà a preveure, a favor de la persona propietària, la indemnització econòmica corresponent a l'immoble, d'acord amb la valoració calculada de conformitat amb la legislació de l'Estat sobre valoracions, sense reconèixer-li la facultat de participar en l'actuació ni els drets que d'això es deriven.

Finalment, l'article 118 del mateix text, en relació amb les funcions de l'agent urbanitzador, assenyala, entre altres:

"f) Assumir l'adquisició dels terrenys que li siguen transmesos a canvi de la seua activitat urbanitzadora i, quan corresponga, **també la dels terrenys de les persones propietàries que s'abstinguen de participar en la reparcel·lació.**"

OBJECTE DE LA CONSULTA

La qüestió que es planteja és si assisteix als propietaris que exerciten el seu dret a no participar en el programa d'actuació integrada o aïllada el dret a un procediment d'expropiació forçosa (amb la corresponent tramitació d'una peça separada de preu just i la determinació d'aquest, si se sol·licita, pel Jurat Provincial d'Expropiacions), com semblen disposar els articles 109.3 i 145.1.c, **o si han de percebre una indemnització econòmica substitutòria en la reparcel·lació**, com sembla desprendre's dels articles 146.2 i 118.2.f. De la lectura dels articles esmentats no sembla desprendre's que l'exercici del dret de no adhesió implique la tramitació d'un expedient de preu just, ja que si el legislador pretenguera que l'agent urbanitzador actuara amb les característiques d'una junta de compensació (desaparegudes a la Comunitat Valenciana des de l'aprovació de la Llei reguladora de l'activitat urbanística), no tindria més que manifestar-ho expressament, atorgant amb totes les conseqüències la condició de beneficiari de l'expropiació a l'**agent urbanitzador quan regula les seues funcions en l'article 118.**

D'altra banda, en el TRLLOTUP tampoc s'expressa en cap moment el procediment que s'ha de seguir en el cas que un propietari no adherit sol·licite la valoració pel Jurat Provincial d'Expropiacions. Si es recull aquest dret en l'article 145, sembla que el lògic seria desplegar-lo a continuació. No obstant això, a continuació s'especifica que el projecte de reparcel·lació, respecte als propietaris no adherit, continuarà la seua indemnització econòmica.

També sembla desprendre-se'n el **necessari pagament d'una indemnització econòmica** de la nova regulació que va introduir la Llei 1/2019 en l'article 86 bis (actualment 92 en el TRLLOTUP), que en el règim de gestió directa recull la possibilitat de subhasta de les parcel·les resultants corresponents a propietaris no adherit, partint de la consideració que "el preu de partida serà l'import de la indemnització", per la qual cosa aquest nou mecanisme només pot funcionar si el projecte de reparcel·lació preveu una indemnització substitutòria per al propietari no adherit.

Per part nostra, entenem que el dret que l'article 145.1.c reconeix al propietari d'"abstindre's de participar, exigint l'expropiació de la seua propietat" ha d'interpretar-se com el dret a una expropiació en sentit material –dret a ser privat coactivament de la seua propietat inicial mitjançant la indemnització corresponent–, i no en sentit formal –dret a la tramitació d'un procediment expropiatori.

El **difícil encaix d'un procediment expropiatori** en el desenvolupament d'un programa d'actuació integrada o aïllada dilataria moltíssim els terminis i atorgaria als propietaris no adherit una opció de valoració dels seus sòls que podria suposar el fracàs del desenvolupament de qualsevol unitat d'execució en la qual hi haguera propietaris no adherit.

Resultaria lamentable haver de **redissenyar un procediment que contemplara un sistema similar a les juntes de compensació i la consegüent obligació d'expropiar als propietaris no integrats voluntàriament en aquestes.** La legislació urbanística valenciana va desplegar un sistema, actualment consolidat, que ha superat els antics sistemes de compensació, cooperació i expropiació. La perpetuació de les "**expropiacions a benefici de la junta de compensació**" provocaria que un àmbit de sòl fora desenvolupat per dos sistemes diferents i incompatibles, i donaria lloc a diferents valors de sòl en el mateix àmbit, la qual cosa sens dubte trenca el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues entre els propietaris d'una àrea de repartiment.

Aquesta circumstància afectaria, a més, de manera molt greu les previsions de l'article 92 del TRLLOTUP, quan disposa en el règim de gestió directa la possibilitat que les parcel·les s'adjudiquen provisionalment a l'Administració, i en el tràmit d'informació pública s'adjudiquen a tercers mitjançant subhasta, sent el preu de partida l'import de la indemnització, ja que l'ajuntament assumeix el cost si la subhasta queda deserta, la qual cosa suposaria una incertesa que, sens dubte, donaria lloc al fet que les administracions locals optaren **per no arriscar.**

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRIMERA. Efectivament, la LOTUP¹ introdueix la figura jurídica –nova respecte de la LUV⁻² del **dret d'adhesió** (article 140 i concordants), a fi de fixar clarament les posicions jurídiques dels propietaris en relació a la programació i a la figura de l'agent urbanitzador. Ho expressava així el preàmbul de la LOTUP:

Quant a la relació de l'urbanitzador amb els propietaris, **la llei recull la necessitat d'adhesió expressa del propietari a participar en una iniciativa de programació urbanística**. Es regulen les regles d'adhesió amb les garanties necessàries perquè aquest dret puga ser exercit pel propietari amb la informació i en els terminis adequats. Són molts els aspectes en què aquesta llei regula noves garanties per al propietari del terreny, fundades en l'experiència pràctica i en la jurisprudència dels tribunals. Es regulen a aquest efecte: la retaxació de càrregues; la problemàtica del subministrament de serveis a càrrec de companyies privades i la seua incidència en l'economia del programa d'actuació; el sistema de garanties i fiances entre urbanitzador, propietari i Administració, resolent els seus detalls conforme a les millors pràctiques administratives i la jurisprudència que les confirma; les obligacions de transparència de l'urbanitzador amb el propietari, i viceversa; el dret a triar modalitat de retribució, en espècie o en diners, **a més de la facultat de no participar en el programa demanant l'expropiació** (...).

El dret d'adhesió ha d'inserir-se en l'estatut jurídic de deures i drets del propietari de sòl afectat per una actuació urbanística, estatut que recollia el derogat article 139.1.c de la LOTUP i que consagra hui l'article 145.1.c del TRLOTUP³

Article 145. Drets i deures bàsics de la persona propietària

1. La persona propietària té dret:

(...)

c) A participar en l'actuació, en els termes del present text refós, obtenint l'aprofitament corresponent, en justa distribució de beneficis i càrregues, **o a abstenir-se de participar-hi, exigint l'expropiació de la seua propietat**, en els termes establits en aquest text refós i en la legislació estatal en matèria de sòl i expropiació forçosa.

El dret del propietari a participar en l'actuació urbanística que l'afecta el recull la norma urbanística transcrita a partir del títol habilitant que, respecte d'això, ofereix la legislació estatal del sòl (la constitucionalment competent per a regular-lo) en l'article 13.2.c del TRLSRU⁴ per a sòl en situació rural i en l'article 14.c del TRLSRU per a sòl en situació d'urbanitzat:

Article 13. Contingut del dret de propietat del sòl en situació rural: facultats

(...)

c) El dret a participar en l'execució de les actuacions de nova urbanització, en un règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seua aportació.

Article 14. Contingut del dret de propietat en situació d'urbanitzat: facultats

(...)

c) Participar en l'execució d'actuacions de reforma o renovació de la urbanització, o de dotació en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues (...).

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

2 Llei 16/2005, de 26 de desembre, de la Generalitat, urbanística valenciana.

3 Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la LOTUP.

4 Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

És, doncs, el **dret de participació** del propietari en l'actuació urbanística que l'afecta el marc jurídic immediat en el qual ha d'inscriure's el dret d'adhesió com a transsumpte o instrument de formalització d'aquell a l'efecte d'aportar seguretat jurídica amb vista al desenvolupament de l'actuació, solemnitzant el seu compromís de participació davant d'un fedatari públic en la forma prevista en l'article 148.3 del TRLOTUP.

La voluntarietat que, respecte d'aquest compromís de participar-hi, predica l'article 146.1 del TRLOTUP i les contrapartides que, respecte de la negativa o la passivitat, recull l'article 146.2 del TRLOTUP han d'enquadrar-se –fonamentalment aquestes últimes– en l'institut de la **renúncia** que, dins d'un procediment administratiu, preveu l'article 94.1 LPAAC,⁵ si bé amb les particularitats previstes en el punt 5 d'aquesta norma, en la mesura que les actuacions urbanístiques de transformació o dotació i els subsegüents procediments de programació **són pertinents a l'interés públic**. D'ací prové que la negativa a l'adhesió d'un propietari –o la seua passivitat– haja d'enfocar-se com una **renúncia del propietari afectat per una actuació urbanística al seu dret a participar en el seu desenvolupament**, manifestació exclusiva de la seua voluntat, producte del seu albir, per a la qual la legislació urbanística exigeix constatació fefaent (article 148.3 del TRLOTUP) i a la qual assigna específiques conseqüències (article 146.2 del TRLOTUP), producte de l'estreta vinculació que hi ha entre l'interés públic i l'actuació urbanística concreta de què es tracte.

SEGONA. És a partir de les afirmacions fetes en la consideració primera que ha de respondre's la consulta formulada per l'Ajuntament de València; particularment quant a les conseqüències expropiatòries que l'article 146.1.c del TRLOTUP lliga a la no adhesió derivada de la renúncia del propietari a no participar en una determinada actuació urbanística.

L'expropiació lligada a la renúncia a aquesta participació no és nova en el dret urbanístic espanyol ni en el valencià. Ja figurava en l'article 127.1 del TRLRSOU⁶ i, també, en l'article 29.9.c de l'LRAU.⁷ Hui dia la mantenen en la seua legislació urbanística, també, les comunitats autònomes que recullen el sistema de compensació dins de la gestió urbanística; verbigràcia l'article 129.3.b de la LOUA,⁸ que preveu l'expropiació per als supòsits en els quals els propietaris no participen en la gestió de l'actuació, renunciant al seu dret a integrar-se en la Junta de Compensació.

No obstant això, aquesta tendència normativa planteja importants problemes. D'aquests, el problema més gran que planteja l'aplicació de l'institut expropiatori davant de la renúncia a exercir el dret de participació en el desenvolupament d'una actuació urbanística és, fonamentalment, d'ordre pràctic. Si de la renúncia del propietari a participar –o de la seua simple passivitat– es deriva, ineludiblement, la iniciació d'un procediment expropiatori, es produeix, indefectiblement, la impossibilitat d'incoar un procediment reparcel·lador, o bé la seua suspensió per al supòsit que –per la raó que siga– aquest ja s'haja iniciat. D'aquesta manera, la seqüència lògica prevista en l'article 147 del TRLOTUP d'emplaçament (147.1) i posterior reparcel·lació (147.3) quedaria alterada per la simple passivitat dels propietaris no adherits, respecte dels quals hauria d'instruir-se un procediment d'expropiació que diferiria la reparcel·lació a l'acabament d'aquell, paralitzant el desenvolupament de la programació. Les experiències pràctiques que es coneixen confirmen la paralització i han suposat, en la realitat, la inviabilitat de completar la programació.

En conseqüència, l'aplicació de l'institut expropiatori a la programació urbanística ha d'abordar-se amb cautela i, sobretot, ha d'aplicar-se a partir de **criteris interpretatius** coherents amb la naturale-

⁵ Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

⁶ Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

⁷ Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística.

⁸ Llei 7/2002, de 17 de desembre, de la Comunitat Autònoma d'Andalusia, d'ordenació urbanística d'Andalusia.

sa del procediment dins del qual es predica l'aplicació de l'expropiació. El que es disposa en l'article 3.1 del Codi Civil⁹ així ho permet:

1. Les normes s'interpretaran segons el sentit propi de les seues paraules, en relació amb el context, els antecedents històrics i legislatius, i la realitat social del temps en què han de ser aplicades, atenent fonamentalment l'esperit i finalitat d'aquelles.

Precepte que, a l'hora d'interpretar les normes, ha de posar-se en relació amb el que es disposa en l'article 3 de l'LRJSP,¹⁰ particularment respecte del que s'estableix en els articles 3.1.c i 3.1.h. Especial esment mereix, a aquest efecte, l'obligatòria aplicació del **principi de proporcionalitat** que consagra l'article 4.1 de l'LRJSP:

1. Les administracions públiques que, en l'exercici de les seues respectives competències, establisquen mesures que limiten l'exercici de drets individuals o col·lectius o **exigisquen el compliment de requisits per al desenvolupament d'una activitat, hauran d'aplicar el principi de proporcionalitat i triar la mesura menys restrictiva, motivar la seua necessitat per a la protecció de l'interés públic així com justificar la seua adequació per a aconseguir els fins que es persegueixen**, sense que en cap cas es produïsquen diferències de tracte discriminatòries. Així mateix, hauran d'avaluar periòdicament els efectes i resultats obtinguts.

Així doncs, haurà de ser a la vista dels criteris interpretatius exposats que hauran d'explicar-se/aplicar-se les conseqüències previstes en la legislació urbanística valenciana per als supòsits de no adhesió o de simple passivitat davant de l'exercici d'aquest dret. A això es dedica la consideració següent.

TERCERA. Dit l'anterior, convé reparar en el fet que el mateix legislador valencià ha afrontat el problema exposat mantenint, en el TRLLOTUP, els criteris interpretatius anteriorment al·ludits i que ja figuraven en la LOTUP, text normatiu hui derogat que, en el seu moment, va solucionar la qüestió prioritant la necessitat de dotar el desplegament de la programació de l'agilitat i eficàcia necessàries perquè poguera desenvolupar-se sense l'entorpiment burocràtic inacceptable de la incardinació d'un procediment d'expropiació en el procés.

Així ho va fer l'article 140.2 de la LOTUP (hui 146.2 del TRLLOTUP) en afirmar:

2. En cas de no adherir-se al programa d'actuació integrada, **la reparcel·lació es limitarà a preveure, a favor de la persona propietària, la indemnització econòmica corresponent a l'immoble**, d'acord amb la valoració calculada de conformitat amb la legislació de l'Estat sobre valoracions, sense reconèixer-li la facultat de participar en l'actuació ni els drets que d'això es deriven.

La dicció de la norma admet poca discussió: la negativa –o passivitat– del propietari a l'hora d'exercir el seu dret a participar en l'actuació el situa al marge d'aquesta i, per consegüent, del seu dret a obtenir parcel·la de resultat en la qual poder materialitzar l'aprofitament atorgat pel planejament, limitant-se l'instrument *ad hoc* per al desenvolupament de la programació (la reparcel·lació) a preveure la corresponent indemnització amb càrrec al seu compte de liquidació, sense que siga procedent la incoació de cap procediment expropiatori. I això per les tres raons següents:

a) La naturalesa **voluntarista** de la posició jurídica del propietari passiu, que **ha renunciat** al seu dret a participar en el desenvolupament de l'actuació i, per consegüent, a l'obtenció de parcel·la de resultat i les eventuais plusvàlues inherents a la programació urbanística. La in-

⁹ Reial decret de 24/07/1889, pel qual es publica el Codi Civil.

¹⁰ Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.



compareixença en el supòsit del terme "forçosa" obliga a considerar el terme "expropiació" únicament des de dos punts de vista: una pseudopermuta (no obligatòria sinó voluntària) que comporta la substitució d'un dret real (domini ple o un altre) per una indemnització en metàl·lic i, d'altra banda, que la quantia de la substitució ha de calcular-se conforme a les regles de valoració a aplicar en les expropiacions.

b) L'interés públic immanent en el desenvolupament de l'actuació urbanística que obliga que aquest s'efectue amb subjecció estricta als principis de l'actuació administrativa que s'han mencionat en la consideració segona; particularment a l'aplicació del principi de proporcionalitat, que no permet una interpretació extensiva d'un hipotètic "dret a ser expropiat". En cap cas pot admetre's aquest dret (en el sentit d'inici i tramitació d'un expedient d'expropiació forçosa) com a conseqüència de la renúncia d'un propietari al seu dret a participar en el desenvolupament d'una actuació urbanística, ja que una eventual col·lisió entre l'interés públic inherent a aquest desenvolupament i el del propietari a rebre una justa indemnització pel bé al qual renúncia ha de salvar-se en favor de la **prevalença** d'aquell i sense perjudici d'allò que s'afirma en l'ordinal següent.

c) La suficiència garantista del procediment de reparcel·lació respecte de l'exigència de l'article 33.3 CE:¹¹

3. Ningú podrà ser privat dels seus béns i drets sinó per causa justificada d'utilitat pública o interés social, mitjançant la corresponent indemnització i de conformitat amb el que es disposa en les lleis.

Exigències garantistes que el procediment reparcel·lador ofereix amb suficiència al propietari passiu per les següents raons:

- L'interés públic inherent al desenvolupament de l'actuació urbanística en la mesura que deriva de l'execució d'un planejament urbanístic vàlid i eficaç (article 72.3 del TRLOTUP), l'aprovació del qual comporta la declaració d'utilitat pública i interés social.
- La renúncia del propietari comporta, indefectiblement, la impossibilitat d'atribuir-li parcel·la de resultat, i això obliga a transformar el dret real de què es tracte en una indemnització substitutòria.
- El procediment de reparcel·lació regulat en la secció II del capítol II del títol I, llibre II, del TRLOTUP regula, amb plenes garanties, la transformació del dret del propietari passiu en indemnització substitutòria. Així resulta del que es disposa en l'article 85.f del TRLOTUP, en relació amb el que es preveu en els punts 2 i 3 de l'article 89 respecte de les valoracions dels béns i drets que concórreguen a la reparcel·lació; indemnització que haurà de fer-se efectiva a aquell en els termes previstos en l'article 96.1 del TRLOTUP. Finalment, la tramitació de la reparcel·lació que regula l'article 98 del TRLOTUP inclou garanties de publicitat suficients per a evitar qualsevol índex d'indefensió i que permeten inserir en aquest les garanties derivades del procediment contradictori característic de la fixació del preu just en els supòsits expropiatoris.

La conseqüència de tot el que s'ha exposat no és una altra que la de concloure que la conseqüència que el TRLOTUP lliga a la renúncia del propietari a participar en el desenvolupament d'una actuació urbanística no és tant l'expropiació forçosa (en el sentit comunament utilitzat), sinó la reparcel·lació amb indemnització substitutiva de valor ja prevista en l'article 100.2 del RGU,¹² confirmatòria de doctrina jurisprudencial anterior instituïda per les sentències del Tribunal Suprem de 20/03/1962 i 31/05/1969, que van admetre la indemnització substitutòria en aquells supòsits en què resulta impossible l'adjudicació de parcel·la de resultat, premissa que ha de fer-se extensiva als supòsits de voluntària renúncia a aquesta adjudicació, objecte del present informe.

¹¹ Constitució Espanyola de 1978.

¹² Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desplegament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

CONCLUSIONS

ÚNICA. La interpretació del que s'estableix en l'article 146.2 del TRLOTUP d'efectuar-se en els termes establits en les consideracions del present informe, motiu pel qual s'haurà de preveure una indemnització substitutòria per al propietari que renuncia al seu dret a participar en una actuació urbanística en lloc de parcel·la de resultat. La indemnització haurà d'incloure's en el compte de liquidació del projecte de reparcel·lació sense necessitat de tramitar cap expedient d'expropiació forçosa, i la seua quantificació serà el resultat d'aplicar al dret de propietari passiu la normativa de valoració prevista en el vigent TRLSRU.

Respecte a la contestació d'aquesta consulta, 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, la d'"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**".

D'altra banda, s'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per a qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME