

## SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

**Expedient:** C-21/2021 HF

**Municipi:** els Poblets

**Assumpte:** Consulta dels requisits d'acreditació de propietat a l'efecte de gestió PAI pels propietaris.

## AJUNTAMENT DELS POBLETES

AV. JAUME I, núm. 7

CP 03779 ALACANT

Amb data **28/04/2021** va tindre entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), escrit de l'**Ajuntament dels Poblets** en què formula **consulta** en relació al còmput de l'aportació necessària de sòl per a poder optar a la gestió pels propietaris de cara al desenvolupament d'un PAI<sup>1</sup>; consulta que l'Ajuntament dels Poblets concreta en els termes següents:

Atés tot el que s'ha exposat i tenint en compte l'interés municipal en la programació de l'àmbit de referència<sup>2</sup>, la tramitació del qual resulta indispensable per a culminar el procés de desenvolupament urbanístic iniciat fa més de 12 anys, es formula la següent

### CONSULTA:

Que aquesta direcció general emeta interpretació sobre l'abast i compliment dels requisits de l'article 114.1.c) LOTUP per a l'assignació de la condició d'agent urbanitzador, en règim de gestió pels propietaris, i en concret:

**1r.** Si a l'efecte d'acreditar el compliment de l'article 114.1.c), apartat primer, és requisit indispensable que el candidat a agent urbanitzador acredite la propietat de més del 50 % dels drets de l'àmbit objecte de programació; o si, per contra, i com defensen els serveis tècnics municipals, és suficient acreditar la disponibilitat civil dels drets en aqueix mateix percentatge.

**2n.** Si a l'efecte d'acreditar el compliment de l'article 114.1.c) LOTUP, apartat segon, en l'acceptació de més del 40 % dels titulars de les parcel·les registrals de l'àmbit objecte de programació s'inclouen les parcel·les registrals privades que han servit al còmput del primer requisit; això és, per al càlcul de disposició de més del 50 % dels drets de l'àmbit. O si, per contra, tal com entén el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant, en contra del criteri dels serveis tècnics municipals, s'ha d'excloure aquestes parcel·les registrals privades.

1 Programa d'Actuació Integrada.

2 PAI de la Unitat d'Execució (UE) "Sòl urbà litoral carretera de les Marines C/21, C/22, partida Sorts de la Mar"; UE "Sòl urbà litoral C/21 Camí Reial de Gandia, partida Sorts de la Mar" i UE Sòl urbanitzable sector 7 litoral.

Amb relació a la consulta han de tindre's en compte els següents

## ANTECEDENTS

*Primer.* Amb data 05/03/2021, l'Ajuntament dels Poblets va sol·licitar informe del STUA<sup>3</sup> amb relació al PAI objecte de consulta; informe que va ser emés per aquest Servei amb data 23/03/2021.

*Segon.* L'informe del STUA dona origen al present, emés pel SAMIU, ja que l'Ajuntament dels Poblets va mostrar discrepàncies amb el primer. La consulta es va remetre al SAMIU acompanyat d'una sèrie de consideracions jurídiques formulades per COSTA SEGARIA SL.

En concret, l'Ajuntament planteja les consultes següents:

1r Si a l'efecte d'acreditar el compliment de l'article 114.1c, apartat primer, és requisit indispensable que el candidat a agent urbanitzador acredite la propietat de més del 50 % dels drets de l'àmbit objecte de programació; o si, per contra, i com defensen els serveis tècnics municipals, és suficient acreditar la disponibilitat civil dels drets en aquest mateix percentatge.

2n Si a l'efecte d'acreditar el compliment de l'article 114.1c, segon apartat, això és, l'acceptació de més del 40 % dels titulars de les parcel·les registrals privades de l'àmbit objecte de programació, s'inclouen les parcel·les registrals privades que han servit per al còmput del primer requisit, això és, per al càlcul de disposició de més del 50 % dels drets de l'àmbit o, si per contra, s'han d'excloure aquestes parcel·les registrals privades.

Als antecedents esmentats són d'aplicació les següents

---

3 Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant.

## CONSIDERACIONS

*Primera.* Respecte de la segona consulta plantejada, ha d'interpretar-se en el sentit que no han d'excloure's del còmput del 40 % cap de les parcel·les incloses en l'àmbit de l'actuació pel mer fet de ja haver sigut comptabilitzades dins del 50% de disponibilitat que ha d'acreditar, com a primer requisit, qui inste la gestió pels propietaris.

*Segona.* L'interrogant 1r de l'escrit de consulta el que planteja és si qui insta la gestió pels propietaris ha d'acreditar la propietat (en el sentit de ple domini) dels terrenys -el 50 %- del total de l'actuació de què es tracte; interrogant que ha de ser respost en el sentit de la innecessarietat d'acreditar aquest domini ple, i és suficient **acreditar la disponibilitat civil** d'aqueix percentatge de sòl de l'àmbit de l'actuació.

Així resulta, efectivament, de la literalitat de la norma -l'article 114.1.c) LOTUP- quan utilitza el verb "disposar" en referir-se a aquesta exigència<sup>4</sup> i també de la interpretació sistemàtica que, d'acord amb el que estableix l'article 3.1 del Codi Civil<sup>5</sup>, convé efectuar del contingut d'aquesta. En aquest sentit, la referència a la disponibilitat civil és coherent amb el bé jurídic protegit per la norma: la possibilitat que, en supòsits d'actuacions amb minifundisme un titular de sòl inclòs en l'actuació pugua "motivar" els altres propietaris -en percentatge suficient- per a poder assumir la gestió del programa; el que, lògicament, requereix de fórmules associatives (la AIU<sup>6</sup>) o de mecanismes o instruments de naturalesa contractual que permeten abastar els percentatges exigits per l'article 114.1.c). El que no resultaria possible en el cas d'exigir-se títol de propietat davant la complexitat inherent a les transmissions necessàries per a això, i es desnaturalitzaria, d'aqueixa manera, el precepte que quedaria mancat de virtualitat pràctica.

## CONCLUSIONS

*Primera.* A l'efecte de acreditar el compliment de l'article 114.1c, apartat primer, de la LOTUP el candidat a agent urbanitzador ha d'acreditar la disponibilitat civil (no la propietat) de més del 50 % dels drets de l'àmbit objecte de programació.

4 "...que **disposen** de més del 50 % de la superfície dels terrenys de l'actuació (...)", diu l'article 114.1.c) LOTUP.

5 **Article 3.1.** 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.**

6 Agrupació d'Interés Urbanístic.



*Segona.* A l'efecte d'acreditar el compliment de l'article 114.1c, segon apartat, això és, l'acceptació de més del 40 % dels titulars de les parcel·les registrals privades de l'àmbit objecte de programació, s'inclouen les parcel·les registrals privades que han servit per al còmput del primer requisit, això és, per al càlcul de disposició de més del 50% dels drets de l'àmbit; per la qual cosa no s'han d'excloure aquestes parcel·les registrals privades del còmput d'aquest segon requisit.

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**