

**Expedient: C 29/2021- CM
(EVP/pm COPL-21/0222)**

Municipi: Alacant

Assumpte: Consulta sobre interpretació de la disposició transitòria segona LOTUP

AJUNTAMENT D'ALACANT.

PI Ajuntament, 5 – pl 7a
03002 Alacant

Ha tingut 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), un escrit de l'ajuntament d'Alacant de data **07/05/2021**, en què formula una **consulta** relativa a la interpretació de la disposició transitòria segona de la LOTUP.

El Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant ha evacuat un informe sobre aquest tema, que, en essència, es transcriu a continuació, i aquest serveix de **CONTESTACIÓ A LA CONSULTA FORMULADA**:

“En el cas que es planteja, indica l'Ajuntament que l'homologació i pla parcial del sector “Benalua Sud” va ser aprovat per l'administració autonòmica el 5 de setembre de 2003, a l'empara de la llavors vigent Llei 6/1994, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU). El pla parcial assigna a cadascuna de les illes residencials una edificabilitat i un nombre d'habitatges. En el desenvolupament de l'edificació prevista, determinats promotors pretenen incrementar el nombre d'habitatges, mantenint l'edificabilitat. Així, a tall d'exemple, en determinada illa el nombre d'habitatges assignat en el pla parcial és de 31, i el projecte presentat és de 35.

Planteja l'Ajuntament el dubte de si l'apartat 2 de la disposició transitòria segona de la LOTUP és aplicable únicament als plans generals o també als plans parcials, atés que el primer paràgraf d'aquest es refereix al planejament general.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- L'apartat 2 de la disposició transitòria segona de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, LOTUP), estableix que:

“2. Els plans generals, les normes subsidiàries de planejament i els projectes de delimitació de sòl urbà aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei s'assimilaran, a l'efecte de la seua aplicació, al pla general estructural.

Quan els plans aprovats a l'empara de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, reguladora de l'activitat urbanística, continguen alhora un coeficient limitatiu del nombre màxim d'habitatges edificables i un altre del nombre màxim de metres quadrats d'edificació, s'aplicarà exclusivament aquest últim, sempre que es complisquen les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície edificable exigides per la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, urbanística valenciana i que no s'introduïsquen modificacions en l'ordenació estructural del corresponent àmbit de planejament urbanístic.”

Tal com assenyala l'Ajuntament, el primer paràgraf de l'apartat es refereix estrictament al planejament general, i determina que els instruments de planejament general aprovats a l'empara de legislacions anteriors a la LOTUP s'assimilaran, a l'efecte de la seua aplicació, al pla general estructural. Cal tenir en consideració que la LOTUP estableix figures de planejament inexistent en les normes anteriors, el pla general estructural i el pla general detallat, per la qual cosa aquesta norma resulta necessària a fi d'aclarir quins han de ser els preceptes d'aplicació als planejaments generals anteriors a fi de garantir la seua aplicabilitat.

Però qüestió diferent és el contingut del segon paràgraf, en el qual s'estableix una norma que ha de regir per a qualssevol plans aprovats a l'empara de la LRAU que continguen alhora un nombre màxim d'habitatges i un nombre màxim de metres quadrats d'edificació. Cal tenir en consideració que aquestes determinacions corresponen a l'ordenació detallada i que, si bé el planejament general tramitat a l'empara de normes anteriors podia contindre l'ordenació detallada del sòl urbà i de determinats àmbits de sòl urbanitzable, en aquesta última classe de sòl l'habitual és que l'ordenació detallada s'establira en el corresponent pla parcial.

En conseqüència, si un pla parcial aprovat a l'empara de la LRAU conté simultàniament un coeficient d'edificabilitat i un nombre màxim d'habitatges, serà aplicable únicament el primer paràmetre, si bé l'Ajuntament haurà de verificar el compliment de les condicions establides en el precepte transcrit:

- *Compliment de les cessions dotacionals mínimes per unitat de superfície exigides per la Llei 16/2005, urbanística valenciana (LUV)*
- *Manteniment de l'ordenació estructural de l'àmbit del pla parcial.*

Segon.- De conformitat amb el que es disposa en l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, correspon a la direcció general competent en matèria d'urbanisme evacuar les consultes que, en qüestions de legislació urbanística, efectuen els ajuntaments.

CONCLUSIÓ

Les circumstàncies que concorren en el present cas, així com la normativa legal i reglamentària exposada, permeten concloure que, segons el parer de qui subscriu, en el desenvolupament del sector "Benalua Sud" (i de qualsevol altre pla aprovat a l'empara de la LRAU) ha d'aplicar-se únicament el coeficient limitatiu de l'edificabilitat, si bé l'Ajuntament haurà de verificar el compliment de les condicions assenyalades en la norma".

Respecte de 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 (després dels informes tècnics o, fins i tot, del dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportuns) 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, se us informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per 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 la següent adreça:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME