

Expedient: C-4/2021 HF-(2020/0291)

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

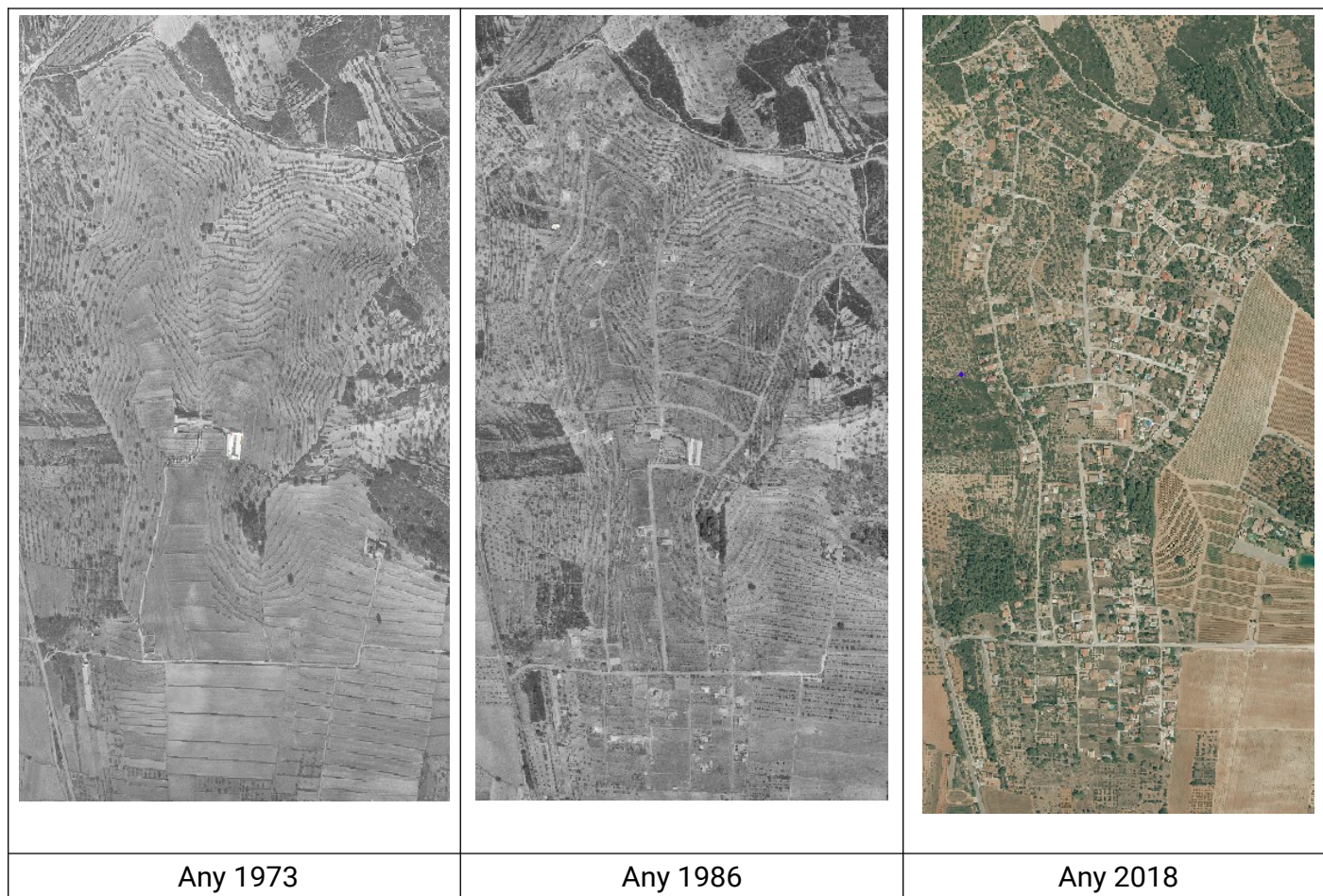
Municipi: Vilafamés.

Assumpte: Consulta de l'Ajuntament de Vilafamés sobre l'aplicació de l'article 180 bis de la LOTUP

**AJUNTAMENT DE VILAFAMÉS
PLAÇA DE L' AJUNTAMENT, NÚM. 1
CP 12192- VILAFAMÉS-CASTELLÓ**

En relació amb l'assumpte de referència, s'informa el següent:

1.- Existeix en el municipi de Vilafamés la urbanització la Foia, la qual es va implantar al marge de les previsions del planejament urbanístic.



El Pla general de Vilafamés, aprovat definitivament el 16 de maig de 2003 (*Butlletí Oficial de la Província de Castelló* de 5 de juny de 2003), per a regularitzar la situació de la urbanització de la Foia, va incloure aquests terrenys en un sector de sòl urbanitzable residencial a desenvolupar mitjançant un pla parcial.

L'Ajuntament de Vilafamés va arribar a tramitar i aprovar definitivament el Pla parcial i el programa que desenvolupava aquest sector, amb el qual s'aconseguia la legalització de la urbanització. El Pla parcial va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament el 18 d'octubre de 2006. No obstant això, contra el Pla parcial i el programa es va interposar un recurs contenciós administratiu que va ser estimat per la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de 8 d'octubre de 2008 (recurs 1212/06), la qual va declarar la nul·litat del Pla parcial i del programa. L'anul·lació es va fonamentar en el fet que la tramitació del programa no va complir els requisits de la legislació de contractes sobre execució d'obra pública i en què no es va obtenir l'informe favorable sobre recursos hídrics de la Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

2.- Existeixen a la urbanització de la Foia nombrosos habitatges, els quals compten amb un sistema deficient de proveïment d'aigua potable. Sobre aquest tema, la Direcció del Departament de Salut Pública de Castelló de la Conselleria de Sanitat va remetre durant els anys 2019 i 2020 diversos requeriments a l'Ajuntament perquè aquest adoptara les mesures oportunes per a subministrar amb aigua apta per a consum humà als habitatges existents en aquesta urbanització.

Per a poder realitzar les actuacions necessàries per a complir els requeriments de sanitat, l'Ajuntament es planteja la possibilitat d'aplicar el que s'estableix en l'article 180 bis de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant LOTUP). En concret, l'Ajuntament s'interroga *«sobre el procediment a seguir per a poder proveir d'aigua potable la urbanització de la Foia, atés que és una àrea d'urbanitzable sense pla d'actuació integrada i amb edificacions consolidades en alguna de les seues parcel·les»*. El que l'Ajuntament sol·licita de la Direcció General d'Urbanisme és que aquesta expresse la seua opinió sobre si són correctes els plantejaments que s'assenyalen en l'escrit de consulta presentat.

El que l'Ajuntament es planteja, d'acord amb el que s'estableix en l'article 180 bis de la LOTUP, és poder dur a terme de manera immediata (sense perjudici que després es tramite i aprobe un nou pla parcial i un programa) les actuacions següents:

-Aprovar un projecte d'obra ordinari que es limitaria a executar les instal·lacions de proveïment d'aigua potable necessàries per a complir els requeriments formulats pel Departament de Salut Pública de la Conselleria de Sanitat.

-Finançar el cost d'execució de l'obra a través de contribucions especials que sufragarien els propietaris dels habitatges que es beneficiaren del nou subministrament.

-Una vegada executada l'obra, i amb la finalitat que l'empresa subministradora pugua connectar els habitatges existents a la nova xarxa de proveïment d'aigua, l'Ajuntament

atorgaria l'equivalent a la llicència d'ocupació, però només a l'efecte de possibilitar aquesta connexió.

-Com que aquesta obra anticipa el que després s'executarà de manera integral en el programa, els propietaris que ara sufraguen el seu cost tindran dret que la resta de propietaris els compensen quan es realitzi la programació posterior de l'actuació integrada.

Complementàriament a aquestes actuacions, l'Ajuntament es planteja la possibilitat d'elaborar també un projecte d'obra ordinari per a establir, respecte d'aquests habitatges, un sistema de depuració d'aigües residuals adequat, respecte del qual s'aplicarien els mateixos criteris.

En l'escrit de l'Ajuntament s'indica el següent:

«D'altra banda, tenint en compte que el sòl en el qual es realitzarà el projecte d'obra ordinària no és propietat de l'Ajuntament, sorgeix el dubte de com es poden dur a terme les obres de proveïment d'aigua potable que discorreran per sòl destinat ja en l'actualitat a vials però la propietat dels quals no és de l'ajuntament sinó, previsiblement, d'alguna de les comunitats de veïns de l'àmbit de la Foia, per la qual cosa se sol·licita assessorament sobre aquest tema».

3.- Els apartats 3 i 4 de l'article 180 bis de la LOTUP, segons la redacció donada per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, estableixen el següent:

«3. En els sòls urbans o urbanitzables el compliment d'aquests deures s'ha d'efectuar mitjançant els 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 sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguin per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, fins i tot, sense necessitat d'un programa d'actuació. Aquestes obres s'han de finançar mitjançant contribucions especials, altres mecanismes de finançament que pugui preveure la legislació sectorial d'aplicació 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 serveixen per a una actuació integrada posterior, els propietaris que les hagueren sufragades tindran dret, en el si d'aquesta, que se'ls compense 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 imposició o modificació d'aquestes han de ser aprovades per l'administració actuant, segons el projecte d'obres, al qual s'han d'unir una memòria justificativa i un compte detallat i justificat que s'ha de sotmetre a l'audiència prèvia dels afectats abans de l'aprovació pel ple municipal o s'han de tramitar juntament amb el projecte de reparcel·lació.

4. Fins que els sòls no adquirisquen la condició de solar, no poden atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquesta llei en sòl urbanitzable o urbà poden obtindre llicència d'ocupació o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que siguin compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic i compte amb

un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, si hi manca, un sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i proveïment d'aigua potable».

El segon paràgraf del punt 3 de l'article 180 bis de la LOTUP permet que en àmbits de sòl urbanitzable consolidats per l'edificació preexistent puguin aprovar-se *«projectes d'obres ordinàries que no tinguin per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, fins i tot, sense necessitat de programa d'actuació».*

En aquesta mateixa disposició s'estableix que aquestes obres puguin finançar-se mitjançant contribucions especials. A més, s'afegit literalment que *«si les obres així finançades serveixen per a una actuació integrada posterior, els propietaris que les hagueren sufragades tindran dret, en el si d'aquesta, que se'ls compense pel valor actual d'aquestes».*

Per tant, i sense necessitat d'un esforç interpretatiu major, és clar que aquest precepte de la LOTUP, en el cas concret de la urbanització objecte de la consulta, permet:

-Aprovar un projecte d'obra ordinari dirigit a executar les instal·lacions relatives al proveïment d'aigua potable en compliment dels requeriments formulats pel Departament de Salut Pública.

-Finançar els costos d'aquest projecte mitjançant contribucions especials que haurien de pagar els propietaris dels habitatges que es beneficiaren del nou subministrament.

-Establir que els propietaris que ara en sufraguen el seu cost tinguen dret que la resta dels propietaris els compense quan es realitzi la programació posterior de l'actuació integrada.

El segon incís de l'apartat 4 de l'article 180 bis de la LOTUP estableix que *«les edificacions preexistents a l'entrada en vigor d'aquesta llei en sòl urbanitzable o urbà poden obtenir llicència d'ocupació o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, siguin compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic i compten amb un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, si hi manca, un sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i proveïment d'aigua potable».*

En el cas objecte de la consulta, el que l'Ajuntament es planteja és com fer possible, després de l'execució de l'obra d'adequació del proveïment d'aigua als requeriments del Departament de Salut Pública, que després l'empresa subministradora pugui efectuar la connexió del servei amb els habitatges existents, tenint en compte que l'article 226 de la LOTUP exigeix de manera prèvia a la contractació l'acreditació de l'obtenció de l'instrument d'intervenció urbanística corresponent.

Sense forçar la interpretació de l'incís de l'apartat 4 de l'article 188 bis de la LOTUP que hem citat, s'entén que, per al cas de l'execució de l'obra de condicionament del sistema de proveïment d'aigua requerit per sanitat, i a l'efecte que la companyia subministradora pugui efectuar la nova connexió, és suficient que l'Ajuntament expedisca una llicència específica acreditativa que s'ha executat aquest projecte d'obra concret, que seria suficient per a aquesta

connexió. Aquest document únicament permetria fer efectiva la connexió a la xarxa, que és l'objectiu últim de l'execució del projecte.

4.- És l'Ajuntament de Vilafamés el que ha de decidir els detalls en els quals es concrete l'execució de l'obra pública a la qual es refereix el seu escrit.

En l'escrit de l'Ajuntament s'assenyala que existeix la intenció de tramitar i aprovar quan siga possible un nou pla parcial i programa que substituïska l'aprovat i anul·lat pels tribunals. Aquesta és la solució definitiva, perquè només a través de l'aprovació i execució d'aquests instruments urbanístics es podrà aconseguir la regularització plena de la urbanització i la implantació completa dels serveis i equipaments urbanístics.

El projecte d'obra ordinari dirigit a solucionar el problema sanitari originat pel sistema actual de proveïment d'aigua d'aquest nucli d'habitatges no permetrà la construcció de nous habitatges (la qual cosa requerirà l'aprovació i execució del pla parcial). Sense perjudici del que decidisca l'Ajuntament, sembla raonable, tal com s'indica en l'escrit remés, que, a l'efecte del finançament, es tinguen en compte la totalitat d'habitatges existents que puguen després connectar-se a la nova xarxa.

Sí que convé recordar que, en aquest cas, no estem davant una actuació de minimització d'impactes de les establides en els articles 210 i següents de la LOTUP. Per això, i sense perjudici que ara pugui executar-se de forma anticipada un projecte d'obra ordinari relatiu a la millora del proveïment d'aigua, els serveis urbanístics en el seu moment exigibles en aquest àmbit seran els propis d'un sòl urbanitzable, i no els d'una actuació de minimització d'impactes.

5.- L'escrit de consulta remés per l'Ajuntament conclou d'aquesta manera:

«D'altra banda, tenint en compte que el sòl en el qual es realitzarà el projecte d'obra ordinària no és propietat de l'Ajuntament, sorgeix el dubte que com es poden dur a terme les obres de proveïment d'aigua potable que discorreran per sòl destinat ja en l'actualitat a vials però la propietat dels quals no és de l'ajuntament sinó, previsiblement, d'alguna de les comunitats de veïns de l'àmbit de la Foia, per la qual cosa se sol·licita assessorament sobre aquest tema».

Aquesta qüestió desborda, en realitat, l'àmbit propi d'una consulta estrictament urbanística. Segons l'Ajuntament, l'execució de les obres de proveïment discorrerà «per sòl destinat ja en l'actualitat a vials». Encara que no s'haja formalitzat la cessió, dels visors de les ortofotos històriques es dedueix que aquests vials estan oberts a l'ús públic des de fa més de 30 anys. El fet que aquests carrers estiguen oberts al públic durant aquest temps permetria l'Ajuntament considerar que, a l'efecte de l'ocupació d'aquests per a realitzar les infraestructures requerides per sanitat relatives a la xarxa de proveïment d'aigua, té un títol jurídic suficient que empara aquesta ocupació. Sobre aquest tema, l'Ajuntament ha de tindre en compte que els carrers i vials urbans d'ús públic es consideren béns de domini públic municipal segons la legislació de règim local. A més, l'article 22 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, estableix expressament la prescripció de 30 anys de l'article 1959 del Codi Civil com a manera d'adquisició de béns per

l'Administració, i l'article 66.2, lletra a, de la mateixa llei estableix la modalitat d'afectació al domini públic per l'ús públic, notori i continuat. En definitiva, tot això permetria l'Ajuntament concloure que sí que disposa d'un títol suficient per a executar en aquests vials d'aquestes obres.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME