

Expedient: C-51/2021 HF

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Municipi: ALZIRA

Assumpte: consulta determinades qüestions modificació puntual PG «el Torretxó», TM d'Alzira.

INFORME JURÍDIC

En data 21 d'octubre de 2021 va tindre entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Informació Urbanística de la Direcció General d'Urbanisme de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, un escrit de l'Ajuntament d'Alzira, en què *formula una consulta* en relació amb determinades qüestions relatives a la **modificació puntual del PGOU** (Sector PRR-11, «el Torretxó») d'aquest municipi, actualment en tramitació, consulta que aquest ajuntament ha plantejat en els termes següents:

REFERÈNCIA: planejament

EXPEDIENT: 2411/2019

S'està tramitant, a instàncies d'aquest ajuntament, la **modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable PRR-11 denominat «Torretxó»**. La modificació està propiciada per una *triple motivació*:

- El **canvi d'ús de dotació esportiva** que preveia el Pla en aquest sector i que finalment *ha sigut executat* en el Sector Tulell, per altres usos de dotacions.
- *La creació d'un vial de la xarxa primària* que recorre longitudinalment la Unitat d'execució 1 i que uneix l'hospital de la Ribera amb el nucli urbà, entroncant en l'avinguda del Pare Pompilió.
- *La transformació urbanística de la parcel·la de sòl residencial* objecte del concurs d'arquitectura **EUROPAN 2016**.

En la tramitació del planejament a la qual s'ha fet referència es plantegen als tècnics municipals diverses qüestions que requereixen resolució per part d'aqueixa Direcció General. Els **dubtes interpretatius** que es plantegen són els següents:

1. A causa de la previsió del Pla general d'implantar la dotació esportiva, **el sector presenta un 86,60 per cent de sòl de dotació i tan sols un 13,40 per cent, de sòl lucratiu**. Amb la modificació pretesa es *manté l'aprofitament urbanístic* previst en el Pla general.

Respecte a les modificacions de Planejament, l'article 67.3 del Decret legislatiu 1/202, de 18 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la LOTUP, estableix en la seua literalitat:

Les noves solucions proposades hauran de mantindre *l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu*, suplementant, en el seu cas, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions, de manera que complisquen amb els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant decret del Consell que el modifique.

No serà necessari suplementar la supressió, total o parcial, d'aquells usos que, fins i tot estant qualificats pel planejament vigent com a equipament públic, l'ús públic implantat en el

seu moment no responga hui a la prestació de serveis públics. Les superfícies destinades a aquests usos no seran computables per al càlcul de l'estàndard de dotació global.

A l'efecte de verificar el manteniment de l'equilibri preexistent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i també el manteniment de l'estàndard global de dotació, **únicament es consideraran les zones verdes qualificades en el planejament vigent que complisquen les condicions funcionals i de qualitat exigits per a aquestes** en l'annex IV d'aquest text refós, o disposició reglamentària aprovada mitjançant decret del Consell que el modifique. S'exceptuen d'aquesta regla general els supòsits d'increment d'edificabilitat en sòl urbà regulats en l'article 36.4.

La no necessitat de la implantació de la dotació esportiva en el sector pel fet que l'esmentada dotació esportiva ja existeix en un altre sector, unit al fet que amb aquesta implantació s'ha mantingut la xarxa primària de dotacions públiques del municipi i que amb la modificació es compleixen, amb escreix, els estàndards de dotacions previstes en la llei,

1. Fan possible que la modificació puntual del sector Torretxó pot incardinar-se en el supòsit de fet previst en l'article 67.3, paràgraf segon, del Decret llei 1/2021?

2. I, en conseqüència, podria eliminar-se el de la dotació prevista en la parcel·la terciària, suprimint el complex immobiliari?

3. És a dir, es podria reduir el sòl de dotació del sector?

2. D'altra banda, per aplicació de l'article 67.7 ha d'entendre's que atés que la finalitat de la modificació és la substitució d'un sòl de dotació de la xarxa primària per altres sòls igualment de dotacions i crear un vial de xarxa primària, la modificació ha d'entendre's dins de l'àmbit de l'ordenació detallada, per la qual cosa

1. De conformitat amb l'article 49.2.b del Decret llei 1/2021, l'òrgan ambiental ha de ser l'Ajuntament?

3. Finalment, interessaria conèixer l'opinió d'aqueixa Direcció General, respecte a

1. La possibilitat de configurar l'illa vinculada al projecte d'edificació que resulte d'EUROPAN 2016, com una única parcel·la de resultat.

En relació amb la consulta formulada, han de tindre's en compte, per rellevants, els següents

ANTECEDENTS DE FET

ÚNIC. Es tenen per reproduïts els que consten en la consulta i altra documentació remesa per l'ajuntament.

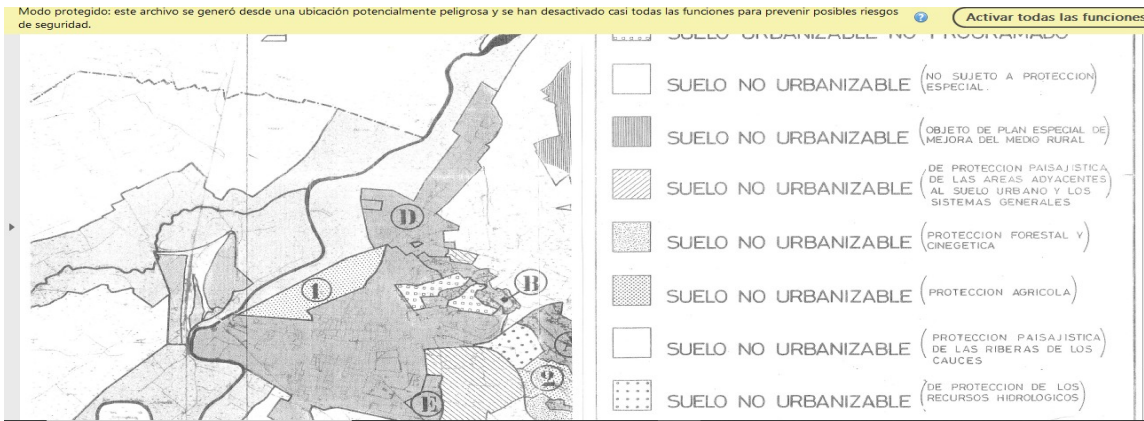
CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. El municipi d'Alzira disposa de PGOU¹ aprovat per acord de la CTUV², de data **21.12.2001**. Aquest instrument de planejament va substituir l'anterior PGOU aprovat en

1 Pla general d'ordenació urbana.

2 Comissió Territorial d'Urbanisme de València.

1985 i que, per al sector PPR-11 «el Torretxó» –objecte de consulta– va classificar aquest sector com a sòl *urbanitzable no programat, mancat d'ordenació detallada*.



En el seu moment l'ajuntament va preveure destinar aquest sòl a unes *grans instal·lacions esportives* per a donar servei a la totalitat de la població. A aquest efecte, es va tramitar i es va aprovar un pla especial de reserva *de sòl* que va legitimar la subsegüent expropiació dels terrenys inclosos en l'àmbit del sector; expropiacions que, al cap i a la fi, van resultar anul·lades per diverses sentències judicials. Al marge d'això, el PGOU 2002 va mantindre la destinació a equipament esportiu, tal com ho reflecteix la memòria justificativa del PGOU 2002:

F) PPR11 «Torretxó Baix».

Es classifica com a sòl urbanitzable residencial uns buits de sòl urbanitzable no programat (SUNP) segons el planejament anterior, els quals es troben envoltats en tot el seu perímetre de sòl urbà al costat de l'Av. Pare Pompilio Tortajada. Aquest sector es troba ordenat mitjançant un pla parcial i la seua modificació puntual, aprovat provisionalment el 29.09.1999 per l'Ajuntament al costat d'un document d'homologació. Per a l'ordenació del sector es parteix d'uns importants condicionants com són la **implantació d'un gran equipament esportiu**, el qual forma part de l'ordenació *estructural* i la de mantindre l'edificació existent, tant residencial com de dotació. A més, ens trobem en una zona d'orografia muntanyenca i per tant el viari ha de traçar-se segons pendents. Es projecta també una zona verda estructural per a servei de població del marge est, amb un gran interès ecològic. [...]

S'ha desenvolupat l'àrea única de sòl urbanitzable no programat previst pel Pla general de 1985 en el Torretxó Baix. Es troba en tramitació i **albergarà unes instal·lacions esportives a l'aire lliure**.

Nota. La zona tramada de la imatge es correspon amb el sector de SUNP «el Torretxó».



Com s'ha dit, posteriors resolucions judicials van fer malbé el desenvolupament

de la gran zona esportiva en anul·lar les expropiacions efectuades per l'Ajuntament, la qual cosa va ocasionar que, davant la peremptòria necessitat de disposar d'aquella, l'Ajuntament es plantejara el seu *trasllat* a una altra ubicació. L'acord plenari de 27.07.2005 ho expressa així:

31.E) EXP. 3.0.0.1. 867/05. RATIFICACIÓ DE L'INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS SOBRE POLIESPORTIU AIRE LLIURE-PISTA D'ATLETISME TULELL. PLA D'INSTAL·LACIONS ESPORTIVES 2001-2007.

Vist l'informe emés pels Serveis Tècnics Municipals el juny de 2005, sobre el projecte de «Poliesportiu a l'aire lliure-pista d'atletisme en el sector Tulell», com a nova obra a incloure en el Pla d'instal·lacions esportives 2001-2007.

[...]

En primer lloc, és la ratificació del **nou emplaçament del poliesportiu a l'aire lliure, que passa de ser del Torretxó a la zona de Tulell**, i passa a denominar-se «Poliesportiu a l'aire lliure-pista d'atletisme Tulell primera fase». I ací es guanya en tots els aspectes. En els accessos i aparcaments d'una banda. En el poliesportiu que anava al Torretxó hi havia cinquanta places d'aparcaments. Ací hi ha dues-centes seixanta tancades, i dues-centes quaranta obertes. A més, el cost que hi ha del que era el poliesportiu previsible en el Torretxó a aquest, pot ser aproximadament un 50 per cent més econòmic, més barat.

[...]

El poliesportiu que hi ha previst en la zona de Tulell té 185.000 metres quadrats, dels quals s'ha de descomptar, sens dubte, la zona verda i els vials. Llavors, es queda en 158.000 metres. Per tant, hi ha 77.000 metres més dels que hi havia allí. En segon lloc, es va modificar el pressupost inicial que tenia el projecte del poliesportiu del Torretxó, que era de 3.363.000 euros, i el pressupost actual que tenim per a la pista d'atletisme és d'1.363.000 euros, exclusivament per a la pista d'atletisme. En tercer lloc, tal com diu l'informe, és acceptar la subvenció de la Diputació de 300.000 euros que hi havia perquè siga per a la construcció de la pista d'atletisme.

[...]

I finalment, aprovar aquest projecte bàsic, que és un projecte bàsic, de la pista d'atletisme de Tulell a l'efecte de la redacció final del projecte d'execució, el qual es farà entre l'any 2006 i 2007. I així, Alzira podrà gaudir d'una vegada, i el que tots els esportistes volem, d'una pista d'atletisme.

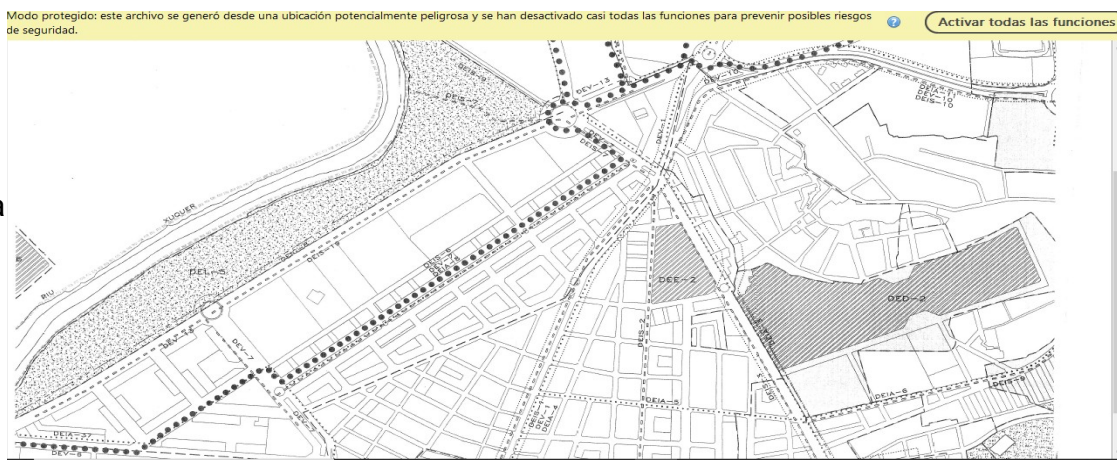
[...]

Finalitzades les deliberacions que antecedeixen, el Ple de l'Ajuntament, després de deliberació i per onze vots a favor [...] dels vint-i-un integren la Corporació Municipal, va adoptar l'ACORD següent:

PRIMER. RATIFICAR el nou emplaçament del «poliesportiu a l'aire lliure», davant la inviabilitat d'execució del projecte original (per no disposar dels terrenys requerits per a la seua execució), ocupant el sòl classificat com «DEL.5» de dotació espais lliures, Tulell, que comprén les àrees de repartiment industrial assenyalades en planimetria com ARI 01 i ARI 03 amb una superfície de 83.838 m² i 15.585 m², respectivament, i també les àrees de repartiment residències assenyalades com ARR 13 i

ARR 14 amb una superfície de 34.941 m² i 24.601 m², respectivament, totalitzant una superfície de 158.965 m², la qual cosa suposa incrementar en 77.000 m² aproximadament la superfície inicialment prevista per a aquestes instal·lacions.

Del que resulta que l'Ajuntament d'Alzira, mitjançant l'acord plenari parcialment transcrit, *va decidir traslladar el gran equipament esportiu d'Alzira –previst tant pel PGOU de 1985 com pel posterior PGOU 2002 en el sector PPR11 «el Torretxó»– a una altra ubicació o emplaçament*: la denominada «DEL.5 de dotació espais lliures Tulell» inclosa com a xarxa primària en l'esmentat PGOU 2005, tal com pot veure's en el pla d'equipaments de xarxa primària d'aquest instrument urbanístic (el Torretxó figura com DEED 2 i Tulell com DEED 5):



**PRIME-
RA.** És a partir de constatació que l'Ajuntament d'Alzira ha «mogu» les

instal·lacions esportives previstes en el Torretxó al nou emplaçament de Tulell –**ambdues integrants de la xarxa primària** municipal d'equipaments– que ha d'abordar-se la resposta a la primera de les preguntes formulades pel consultant; interès per al qual ha de partir-se del que es disposa en l'article 67.3 del TRLOTUP, en tant aquesta norma –transcrita *ut supra*– admet la no necessitat de suplementar de dotacions ja implantades a l'efecte del càlcul de l'estàndard de dotació global.

D'aquesta manera, ha de respondre's afirmativament la primera de les qüestions plantejades per l'ajuntament consultant (ordinal 1.1 del text de la consulta); igual que, de la mateixa manera, han de respondre's afirmativament els correlatius interrogants 1.2 i 1.3 que acompanyen al primer. I això a partir dels canvis introduïts en el text de la llei urbanística valenciana de 2014 per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la LOTUP, en el seu article 63, regulador de les modificacions de plans i programes; particularment al punt tercer, relatiu a la conservació d'un determinat **equilibri entre dotacions públiques i aprofitament lucratiu**:

Text original article 63.3:

3. Les noves solucions proposades hauran de mantindre l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, **suplementant, en el seu cas, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions**, de manera que complisquen amb els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquesta llei.

Text article 63.3 després de modificació Llei 1/2019:

3. Les noves solucions proposades hauran de mantindre *l'equilibri del planejament vigent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu*, suplementant, en el seu cas, la xarxa primària i la xarxa secundària de dotacions, de manera que complisquen amb els criteris de qualitat, capacitat i idoneïtat exigits segons l'annex IV d'aquesta llei.

No serà necessari suplementar la supressió, total o parcial, d'aquells usos que, fins i tot estant qualificats pel planejament vigent com a equipament públic, l'ús públic implantat en el seu moment no responga hui a la prestació de serveis públics. Les superfícies destinades a aquests usos no seran computables per al càlcul de l'estàndard de dotació global.

A l'efecte de verificar manteniment de l'equilibri preexistent entre les dotacions públiques i l'aprofitament lucratiu, i també el manteniment de l'estàndard global de dotació, **únicament es consideraran les zones verdes** qualificades en el planejament vigent que complisquen les condicions funcionals i de qualitat exigits per a elles en l'annex IV d'aquesta llei. S'exceptuen d'aquesta regla general els supòsits d'increment d'edificabilitat en sòl urbà regulats en l'article 36.

Aquest últim text es manté incòlume, en la seua literalitat, en la dicció que presenta l'actual article 67.3 del TRLOTUP³ i la finalitat del qual no era/no és una altra que la de flexibilitzar **l'encotillament** al qual podia/pot portar *l'excessiva rigidesa d'una aplicació literal de l'exigència de mantindre, al peu de la lletra, l'equilibri entre dotacions públiques i aprofitament lucratiu*. Ho expressava d'aquesta manera el mateix argumentari preparat per la DGU de cara al debat parlamentari de la modificació introduïda per la Llei 1/2019:

Respecte a la modificació de plans i programes, l'article 63 es reestructura preveient expressament que la regla general és que els plans parcials, els plans especials i els plans de reforma interior, amb caràcter general, no poden modificar determinacions del pla general estructural, encara que, **de manera excepcional i degudament justificada, es poden establir modificacions puntuals que tinguen per objecte ajustar aquestes determinacions a l'anàlisi més detallada del territori propi de la seua escala**, subjectant-se als condicionants previstos en l'apartat segon de l'article 63 LOTUP.

Sol ocórrer, en efecte, que la vigència indefinida del planejament urbanístic ofereix situacions en les quals han transcorregut períodes prolongats de temps i s'han produït fets o actuacions que diferencien, en molt, la realitat actual de l'existent en el moment d'aprovació d'aquell (vint anys en el cas objecte de consulta). Així succeeix, en efecte, en el supòsit d'informe, en haver-se executat el gran equipament esportiu previst en «el Torretxó» en un altre àmbit de xarxa primària i estar en funcionament i a ple rendiment hui dia aquestes instal·lacions esportives; pel que, així les coses, *esdevé innecessari mantindre l'afecció d'un determinat sòl a una destinació que ja s'ha complit en un altre lloc*.

Ho exigeix així l'aplicació del principi d'eficàcia **en el compliment dels objectius fixats** –article 3.1.h de la LRJSP⁴– i els seus correlatius d'**avaluació dels resultats de les polítiques públiques** –article 3.1.g de la LRJSP– i, sobretot, el d'**adequació estricta dels mitjans als fins institucionals**, exigint per l'article 3.1.i, també de la LRJSP.

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

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

Efectivament, per al supòsit objecte de consulta, és la mateixa teleologia de sostenibilitat i benestar inherent als equipaments que integren la xarxa primària la que abona i justifica l'excepció introduïda per la Llei 1/2019; ja que les necessitats públiques i la seua satisfacció estan íntimament relacionats amb les reserves previstes en el planejament, en relació de causa-efecte. L'expressa així l'article 24.2 del TRLOTUP:

2. La previsió total de reserves de sòl per a la implantació dels elements de la xarxa primària s'establirà *per a tot el territori*, qualsevol que siga la seua classificació urbanística, i **cobrirà les necessitats previsibles per la planificació**.

I insisteix l'article 7.1 del TRLOTUP en establir com a criteri general de creixement territorial i urbà, l'adequació entre necessitat i previsió/reserva de sòl:

1. La planificació urbanística i territorial classificaran sòl urbà i sòl urbanitzable en una **dimensió suficient per a satisfer a les demandes que ho justifiquen** [...].

És, doncs, la necessitat la que genera la reserva i la subsegüent afecció del sòl a la finalitat idònia per a satisfer la necessitat. *A contrario sensu*, allí on desaparega –per satisfeta– la necessitat, *esdevé innecessari mantindre la reserva* i entra en joc l'excepció que estableix l'article 67.3 del TRLOTUP; per la qual cosa no resulta necessari suplementar una eventual minoració de sòl de xarxa primària –en tramitar una modificació de planejament– sempre que es justifique que la seua finalitat ja ha sigut atesa per la mateixa execució del planejament i resulta prou satisfeta la necessitat a la qual responia la reserva. I això sense que, a aquest respecte, pugua objectar-se que la finalitat perseguida havia d'haver-se complert en la localització prevista per la reserva, ja que tal argument queda enervat per la *interconnexió i deslocalització en la distribució dels elements de xarxa primària* que afirma l'article 24.1 del TRLOTUP; legitimant el que es disposa en l'article 22, apartats 1 i 3, del TRLOTUP l'actuació revisora de l'ajuntament d'Alzira en el context del prolongat horitzó temporal (més de 20 anys) al qual s'ha efectuat anterior referència, podent aquell (en resposta als interrogants 1.2 i 1.3 de la consulta) reduir el sòl de dotació del sector sempre que la modificació que es tramita **justifique prou** la innecessarietat –per complida– de la dotació prevista en el marc exceptuant de l'article 67.3 del TRLOTUP.

SEGONA. Similar argumentació a la de l'anterior consideració ha d'emprar-se per a respondre a l'interrogant 2.1 formulat per l'ajuntament consultant i que, en tot cas, el mateix ajuntament ja ha explicat prou en la memòria de la modificació que està tramitant.

Efectivament, defensa el mateix ajuntament –amb encert– que la modificació en tràmit ha d'enquadrar-se dins dels marges de l'**ordenació detallada** en tant el canvi de traçat d'un vial de xarxa primària que inclou la modificació troba acolliment en el que es prescriu en l'article 67.7 del TRLOTUP; norma respecte de l'hermenèutica de la qual resulten aplicables les afirmacions efectuades respecte de les modificacions realitzades a la LOTUP per la Llei 1/2019:

7. Tindrà, en tot cas, la *consideració de modificació de l'ordenació necessitada* de planejament, a l'efecte d'aquesta llei, **el canvi d'un ús de dotació de la xarxa primària o secundària dels previstos en el pla, per un altre**

igualment de dotació pública, destinat a la mateixa o diferent administració pública. Es requerirà informe de les administracions públiques afectades per l'alteració d'aquest ús

Afirmada, doncs, la naturalesa detallada de la modificació en tràmit, res no impedeix seguir amb la seua tramitació per l'Ajuntament; la modificació ja va rebre en el seu moment informe favorable de l'òrgan ambiental autonòmic pel que no s'entreveu cap obstacle per a prosseguir la seua tramitació en els termes exposats anteriorment, màximament tenint en compte el que s'estableix en l'article 49.2.b del TRLOTUP.

TERCERA. Finalment, a la possibilitat, plantejada per l'ajuntament, de vincular la parcel·la de sòl privat lucratiu, d'ús residencial, resultant de la modificació que es tramita, a la realització del projecte europeu denominat «EUROPAN» també ha de respondre's positivament ateses les raons que segueixen:

– **L'Ajuntament d'Alzira i la Generalitat**⁵ van subscriure, el passat 21 de setembre de 2021, un **Protocol general d'actuació** per a l'organització i desenvolupament del concurs EUROPAN-16; concurs al qual ambdues institucions han concorregut oferint l'emplaçament del sector «el Torretxó» (i, concretament, l'illa de sòl lucratiu residencial integrada en aquest) a fi que, en el marc del concurs EUROPAN-16, es formulen idees i projectes de qualitat internacional, redactats per joves europeus, que tinguen en compte diferents sinergies entre l'àmbit mediambiental, biològic, social, econòmic, cultural i sociològic per a desenvolupar el sector «el Torretxó». A data d'aquest informe, l'Ajuntament d'Alzira ja disposa d'un bon nombre de propostes en aquest sentit que poden visualitzar-se en la seua pàgina web.

– La disposició final primera del TRLOTUP ofereix un *marc habilitant* adequat per a iniciatives com l'anteriorment descrita:

Disposició final primera. Modificació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

S'hi afeg un nou apartat 4 a l'article 42 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que queda redactat de la manera següent:

«4. La Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques *podran convindre programa d'intervenció en àrees urbanes amb la finalitat de coadjuvar a la regeneració i rehabilitació, i adequar l'oferta d'habitatge per a facilitar el seu accés a la ciutadania.*

Sense perjudici de l'obligació de destinar els béns i recursos que integren els patrimonis públics de sòl de conformitat amb el que es disposa en l'últim paràgraf de l'article 16.1.b del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, *a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, podran dedicar-se, a més de les finalitats previstes en la legislació urbanística, i amb independència dels requisits exigits per aquella, a inversions en urbanització, espais públics i a rehabilitació, renovació i regeneració urbana, en els àmbits referits en el paràgraf anterior, d'acord, en aquest últim cas, amb la normativa autonòmica aplicable.*

Igualment, podran aplicar-se a l'adquisició de sòl per al desenvolupament d'equipaments, infraestructures i altres finalitats en desenvolupament del planejament urbanístic i territorial.»

⁵ A través de la Direcció General d'Innovació Ecològica en la Construcció, dependent de la Secretaria Autonòmica d'Arquitectura Bioclimàtica i Sostenibilitat Energètica de la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.



– Habilitació que troba ressò en determinats preceptes del mateix TRLOTUP en permetre que, entre els objectius de la programació urbanística, figuren obres d'edificació . Així:

«– Article 116.g. «Realitzar obres determinades de rehabilitació o **edificació**, d'ús públic o privat, en els supòsits previstos en aquest text refós.»

«– Article 117.2.c.6. Si el programa comporta **compromís d'edificació** o rehabilitació, bastarà el projecte bàsic respecte de les obres d'edificació o rehabilitació.»

– Del que resulta que el marc normatiu vigent en matèria d'urbanisme admet la possibilitat que la gestió urbanística –la programació– incloga obres d'edificació destinades a una finalitat concreta que, per lògica, han d'emmarcar-se en l'interés públic i respondre als objectius que a aquell li són propis. D'aquesta manera, **les administracions públiques podran vincular determinat sòl –lucratiu privat, fins i tot– a la consecució d'objectius públics propis del desenvolupament territorial i urbanístic sostenible** (article 3 del TRLOTUP):

El desenvolupament territorial i urbanístic sostenible és el que garanteix l'ordenació equilibrada del territori, per a distribuir de manera harmònica les activitats residencials i productives de la població, i també els serveis i equipaments, amb els criteris de garantir la salut i la qualitat de vida de les persones, *facilitant l'accés a un habitatge digne i de cost assequible* [...]. Per a això se satisfaran les demandes adequades i suficients de sòl, de manera compatible amb els anteriors objectius, orientant-les de manera que es potencien assentaments compactes, es minimitze l'ocupació de nous sòls i es done preferència a la rehabilitació d'edificis, la millora dels espais públics i el reciclatge de sòls ja urbanitzats.

– Admesa, doncs, la viabilitat legal de vinculació de determinats sòls a la satisfacció de necessitats vinculades a l'interés públic –vinculació que, per lògica, **ha d'efectuar-se des del planejament urbanístic**– cal preguntar-se si aquesta vinculació comporta, respecte dels propietaris del sòl sobre la qual es materialitza, una limitació o restricció de l'edificabilitat o de l'ús que puga comportar responsabilitat indemnitzatòria en el marc del que es disposa en l'article 48.b del TRLSRU⁶; possibilitat que ha de rebutjar-se a partir de la premissa que únicament hauran de considerar-se indemnitzables aquelles vinculacions singulars que trenquen el principi essencial del dret de la nostra legislació urbanística: la **conformació estatutària del dret de propietat** sense dret a indemnització (article 4.1 del TRLSRU):

1. L'ordenació territorial i la urbanística són funcions públiques no susceptibles de transacció que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl, d'acord amb l'interés general, **determinant les facultats i deures del dret de propietat del sòl conforme a la destinació d'aquest. Aquesta determinació no confereix dret a exigir indemnització**, excepte en els casos expressament establits en les lleis.

De tots és àmpliament coneguda la **funció social** a partir de la qual la nostra Constitució entén el dret de propietat; funció social que, en l'àmbit urbanístic, es correspon el **desenvolupament sostenible** al qual ja s'ha efectuat anterior referència. Sobre aquesta qüestió el Tribunal Constitucional (Sentència de 26.03.1987) ja va establir, respecte de la col·lisió entre vinculació singular i funció social de la propietat, que l'apreciació de la primera exigeix la concurrència de criteris com ara «la recognoscibilitat del dret de propietat establert pel legislador –el planificador– i la possibilitat

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

efectiva de materialització del dret»; el que, en llenguatge pla i clar, suposa una clara al·lusió al grau de compliment de deures urbanístics i correlativa patrimonialització de drets respecte d'un determinat supòsit de fet, doctrina avalada pel Tribunal Europeu de Drets Humans⁷ en afirmar que, perquè existisca una vinculació singular indemnitzable **«ha de constatar-se un autèntic i definitiu desapoderament, no una mera restricció de la facultat de gaudi i disposició, per greu o intensa que siga»**.

L'aplicació de la doctrina jurisprudencial exposada al supòsit objecte de consulta no permet una altra conclusió que la del *rebuig* a qualsevol intent de titllar de vinculació singular indemnitzable a la proposta per l'ajuntament consultant; això en tant la vinculació singular objecte de consulta troba –com s'ha vist– ple encaix en la legislació urbanística invocada; sense que pugua afirmar-se, en cap cas, que es produeix lesió o menyscapte patrimonial als propietaris del sòl vinculat en tant aquests no han patrimonialitzat cap dels drets o facultats que, en la correlativa perequació deure de compliment/facultat adquirida, els reconeix l'article 11 i concordants del TRLSRU.

CONCLUSIONS

ÚNICA. Pot l'Ajuntament d'Alzira disminuir la superfície de dotació del sector «el Torrexó» per les raons i en els termes exposats en la consideració primera d'aquest informe. I pot fer-ho mitjançant la tramitació i aprovació d'una modificació de pla d'aprovació municipal a partir del que s'afirma en la consideració segona. Finalment, l'Ajuntament pot vincular el sòl privat lucratiu del sector als projectes resultants de l'EUROPAN-16 sempre que aquesta vinculació s'establisca des del planejament urbanístic (en ocasió de la modificació de pla en tramitació) i tinga per objecte la satisfacció de les necessitats públiques a les quals s'ha efectuat referència en la consideració tercera.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME

⁷ Cas *Sporrong i Lönnroth* c/ Suècia (1982)