

Expediente: C-50/2021 HF

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.

Municipio: VALENCIA.

Asunto: Propietarios no adheridos a iniciativa de programación y expropiación forzosa.

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
PLACA AYUNTAMIENTO 1
46002- VALENCIA**

En fecha **25/10/2021** tuvo entrada, en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Información Urbanística (SAMIU) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del AYUNTAMIENTO DE VALENCIA (Servicio de Gestión Urbanística, expediente E-03101-2021-00015-00) formulando **consulta** en relación con la interpretación de la aplicación de determinados aspectos de la regulación legal del derecho de adhesión (particularmente en lo relativo a la posibilidad de expropiación de los propietarios no adheridos); acompañando a dicho escrito informe del Servicio municipal de Gestión Urbanística:

ANTECEDENTES

La legislación estatal de suelo anterior a la Constitución Española y al derecho urbanístico valenciano (...) establecía tres sistemas de gestión para los entonces denominados polígonos o unidades de actuación: compensación, cooperación y expropiación.

La legislación urbanística valenciana, a través de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, impulsó un nuevo sistema de gestión –los programas de actuación integrada- y su desarrollo mediante la figura del agente urbanizador, obviando los anteriores sistemas de actuación contemplados en la normativa estatal.

Con matices y correcciones, la base de este sistema se ha mantenido en las posteriores legislaciones urbanísticas de la Comunidad autónoma Valenciana, tanto en la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana como en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, actualmente texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

En la última redacción del TRLOTUP, se prevén los siguientes sistemas de gestión urbanística, según el artículo 119 y siguientes:

- ⌚ Régimen de **gestión directa** por la Administración (prioritariamente, según dispone el artículo 119);
- ⌚ Régimen de **gestión por las personas propietarias**, cuando dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas; ó más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.
- ⌚ Régimen de **gestión indirecta**, mediante agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

EL TRATAMIENTO DEL PROPIETARIO NO ADHERIDO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA O AISLADA

La regulación de las relaciones entre el propietario y el urbanizador de los terrenos en un programa de actuación integrada o aislada se desarrolla en los artículos 144 y siguientes del TRLOTUP. Respecto a los derechos y deberes básicos de la persona propietaria dispone la citada norma en su artículo 145.1.c):

“La persona propietaria tiene derecho a participar en la **actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento** correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecidos en este texto **refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.**”

Este artículo guarda relación con el contenido del artículo 109.3, que regula como supuesto expropiatorio lo siguiente:

“En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación si la persona propietaria se abstiene de adherirse al programa de actuación y cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo, en los supuestos previstos en este texto refundido.”

Por otra parte, a continuación de la enumeración de los derechos y deberes de los propietarios definidos en el artículo 145, se regulan “las posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos”, en los siguientes términos:

“Artículo 146: Posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos.

1. Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse.
2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

Por último, el artículo 118 del mismo texto, en relación con las funciones del agente urbanizador, cita, entre otras:

“f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, **también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.**”

OBJETO DE LA CONSULTA

La cuestión que se plantea es si les asiste a los propietarios que ejerciten su derecho a no participar en el programa de actuación integrada o aislada el derecho a un procedimiento de expropiación forzosa (con la correspondiente tramitación de una pieza separada de justiprecio y la determinación del mismo, si se solicita, por el Jurado Provincial de Expropiaciones) como parecen disponer los arts. 109.3 y 145.1.c), **o si deben percibir una indemnización económica sustitutoria en la reparcelación** como parece desprenderse de los arts. 146.2 y 118.2.f). De la lectura de los artículos citados no parece desprenderse que el ejercicio del derecho de no adhesión implique la tramitación de expediente de justiprecio, puesto que si el legislador pretendiera que el agente urbanizador actúe con las características de una Junta de compensación (desaparecidas en la Comunidad Valenciana desde la aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), no tendría más que manifestarlo expresamente, otorgando con todas las consecuencias la condición de beneficiario de la expropiación al **agente urbanizador al regular sus funciones en el artículo 118.**

Por otra parte, el TRLOTUP tampoco se expresa en ningún momento el procedimiento a seguir en el caso de que un propietario no adherido solicitara la valoración por el Jurado Provincial de expropiaciones. Si se recoge ese derecho en el artículo 145, parece que la lógica sería desarrollar el mismo a continuación. Sin embargo, a continuación se especifica que el proyecto de reparcelación, respecto a los propietarios no adheridos, contendrá su indemnización económica.

También parece desprenderse el **necesario pago de una indemnización económica** de la nueva regulación que introdujo la Ley 1/2019 en el art. 86 bis (actualmente 92 en el TRLOTUP), que en el régimen de gestión directa recoge la posibilidad de subasta de las parcelas resultantes correspondientes a propietarios no adheridos, partiendo de que “el precio de partida será el importe de la indemnización”, por lo que este novedoso mecanismo solo puede funcionar si el proyecto de reparcelación prevé una indemnización sustitutoria para el propietario no adherido.

Por nuestra parte, entendemos que el derecho que el art. 145.1.c) reconoce al propietario de “abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad” debe interpretarse como el derecho a una expropiación en sentido material –derecho a ser privado coactivamente de su propiedad inicial mediante la correspondiente indemnización-, y no en sentido formal –derecho a la tramitación de un procedimiento expropiatorio-.

El **difícil encaje de un procedimiento expropiatorio** en el desarrollo de un programa de actuación integrada o aislada dilataría muchísimo los plazos y otorgaría a los propietarios no adheridos una opción de valoración de sus suelos que podría suponer el fracaso del desarrollo de cualquier unidad de ejecución en la que existieran propietarios no adheridos.

Resultaría lamentable tener que **rediseñar un procedimiento que contemple un sistema similar a las juntas de compensación y la consiguiente obligación de expropiar a los propietarios no integrados voluntariamente en ellas.** La legislación urbanística valenciana desarrolló un sistema, actualmente consolidado, que ha superado los antiguos sistemas de compensación, cooperación y expropiación. La perpetuación de las **“expropiaciones a beneficio de la Junta de compensación”** provocaría que un ámbito de suelo fuera desarrollado por dos sistemas diferentes e incompatibles, y daría lugar a diferentes valores de suelo en el mismo ámbito, lo que sin duda quiebra el principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios de un área de reparto.



Esta circunstancia afectaría además de manera muy grave a las previsiones del artículo 92 del TRLOTUP, cuando dispone en el régimen de gestión directa, la posibilidad de que las parcelas se adjudiquen provisionalmente a la administración, y en el trámite de información pública, se adjudiquen a terceros mediante subasta siendo el precio de partida el importe de la indemnización, ya que el Ayuntamiento asume el coste si la subasta queda desierta, lo que supondría una incertidumbre que sin duda dará lugar a que las Administraciones locales opten **por no arriesgar**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Efectivamente, la LOTUP¹ introduce la figura jurídica -novedosa respecto de la LUV²- del **derecho de adhesión** (artículo 140 y concordantes), al objeto de fijar claramente las posiciones jurídicas de los propietarios en relación a la programación y a la figura del agente Urbanizador. Lo expresaba así el Preámbulo de la LOTUP:

En cuanto a la relación del urbanizador con los propietarios, **la ley recoge la necesidad de adhesión expresa del propietario a participar en una iniciativa de programación urbanística**. Se regulan las reglas de adhesión con las garantías necesarias para que este derecho pueda ser ejercido por el propietario con la información y en los plazos adecuados.

Son muchos los aspectos en que esta ley regula nuevas garantías para el propietario del terreno, fundadas en la experiencia práctica y en la jurisprudencia de los tribunales. Se regula con este fin: la retasación de cargas; la problemática del suministro de servicios a cargo de compañías privadas y su incidencia en la economía del programa de actuación; el sistema de garantías y fianzas entre urbanizador, propietario y administración, resolviendo sus detalles conforme a las mejores prácticas administrativas y la jurisprudencia que las confirma; las obligaciones de transparencia del urbanizador con el propietario, y viceversa; el derecho a elegir modalidad de retribución, en especie o en dinero, **además de la facultad de no participar en el programa pidiendo la expropiación** (...).

El derecho de adhesión ha de insertarse en el estatuto jurídico de deberes y derechos del propietario de suelo afectado por una actuación urbanística; estatuto que recogía el derogado artículo 139.1.c) LOTUP y que consagra hoy el artículo 145.1.c) TRLOTUP³

Artículo 145. Derechos y deberes básicos de la persona propietaria.

1. La persona propietaria tiene derecho:

(...)

c) A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, **o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad**, en los términos establecidos en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

El derecho del propietario a participar en la actuación urbanística que le afecte lo recoge la norma urbanística transcrita a partir del **título habilitante** que, a ese respecto, ofrece la legislación estatal del suelo (la constitucionalmente competente para regularlo) en el artículo 13.2.c) TRLSRU⁴ para suelo en situación rural y 14.c) TRLSRU para suelo en situación de urbanizado:

Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.

(...)

1 Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2 Ley 16/2005, de 26 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

3 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la LOTUP.

4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) El **derecho a participar** en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad en situación de urbanizado: facultades.

(...)

c) **Participar** en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas (...).

Es, pues, el **derecho de participación** del propietario en la actuación urbanística que le afecte, el marco jurídico inmediato en el que debe inscribirse el derecho de adhesión en tanto que trasunto o instrumento de formalización de aquel a los efectos de aportar seguridad jurídica de cara al desarrollo de la actuación; solemnizando su compromiso de participación ante fedatario público en la forma prevista en el artículo 148.3 TRLOTUP.

La voluntariedad que, respecto de dicho compromiso de participar, predica el artículo 146.1 TRLOTUP y las contrapartidas que, respecto de la negativa o la pasividad recoge el artículo 146.2 TRLOTUP deben encuadrarse -fundamentalmente estas últimas- en el instituto de la **renuncia** que, dentro de un procedimiento administrativo, contempla el artículo 94.1 LPAAC⁵, si bien con las particularidades previstas en el punto 5 de dicha norma, en tanto las actuaciones urbanísticas de transformación o dotación y los subsiguientes procedimientos de programación **son pertinentes al interés público**. De ahí que la negativa a la adhesión de un propietario -o su pasividad- deba enfocarse como una renuncia del propietario afectado por una actuación urbanística a su derecho a participar en su desarrollo; manifestación exclusiva de su voluntad, producto de su albedrío, para la que la legislación urbanística exige constatación fehaciente (artículo 148.3 TRLOTUP) y a la que asigna específicas consecuencias (artículo 146.2 TRLOTUP), producto de la estrecha vinculación que existe entre el interés público y la actuación urbanística concreta de que se trate.

SEGUNDA. Es a partir de lo afirmado en la Consideración Primera que ha de responderse la consulta formulada por el ayuntamiento de Valencia; particularmente en lo relativo a las consecuencias expropiatorias que el artículo 146.1.c) TRLOTUP apareja a la no adhesión derivada de la renuncia del propietario a no participar en una determinada actuación urbanística.

La expropiación ligada a la renuncia a dicha participación no es nueva en el derecho urbanístico español ni en el valenciano. Ya figuraba en el artículo 127.1 del TRLRSOU⁶ y, también, en el artículo 29.9.c) LRAU⁷. Hoy día la mantienen en su legislación urbanística, también, las comunidades autónomas que recogen el sistema de compensación dentro de la gestión urbanística; verbigracia el artículo 129.3.b) LOUA⁸ que prevé la expropiación para los supuestos en los que los propietarios no participen en la gestión de la actuación, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación.

Sin embargo, esta tendencia normativa plantea importantes problemas; de ellos, el mayor problema que plantea la aplicación del instituto expropiatorio frente a la renuncia a ejercer el derecho de participación en el desarrollo de una actuación urbanística es, fundamentalmente, de orden práctico. Si de la renuncia del propietario a participar -o de su simple pasividad- se deriva, ineludiblemente, la iniciación de un procedimiento expropiatorio se produce, indefectiblemente, la imposibilidad de incoar un procedimiento reparcelatorio o bien su suspensión para el supuesto de que -por la ra-

⁵ Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

⁶ Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

⁷ Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

⁸ Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

zón que sea- éste ya se hubiese iniciado. De este modo, la secuencia lógica prevista en el artículo 147 TRLOTUP de emplazamiento (147.1) y posterior reparcelación (147.3) quedaría alterada por la simple pasividad de los propietarios no adheridos, respecto de los que habría de instruirse un procedimiento de expropiación que diferiría la reparcelación a la terminación de aquel, paralizando el desarrollo de la programación. Las experiencias prácticas que se conocen confirman la paralización y han supuesto, en la realidad, la inviabilidad de completar la programación.

En consecuencia, la aplicación del instituto expropiatorio a la programación urbanística debe abordarse con cautela y, sobre todo, debe aplicarse a partir de **criterios interpretativos** coherentes con la propia naturaleza del procedimiento dentro del cual se predica la aplicación de la expropiación. Lo dispuesto en el artículo 3.1 del Código Civil⁹ así lo permite:

1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

Precepto que, a la hora de interpretar las normas, debe ponerse en relación con lo dispuesto en el artículo 3 LRJSP¹⁰, particularmente respecto de lo establecido en los artículos 3.1.c) y 3.1.h). Especial mención merece, a estos efectos, la obligatoria aplicación del **principio de proporcionalidad** que consagra el artículo 4.1 LRJSP:

1. Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o **exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen**, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias. Asimismo deberán evaluar periódicamente los efectos y resultados obtenidos.

Así pues, habrá de ser a la luz de los criterios interpretativos expuestos que habrán de explicarse/ aplicarse las consecuencias previstas en la legislación urbanística valenciana para los supuestos de no adhesión o de simple pasividad ante el ejercicio de dicho derecho. A ello se dedica la Consideración siguiente.

TERCERA. Dicho lo anterior conviene reparar en el hecho de que el propio legislador valenciano ha afrontado el problema expuesto manteniendo, en el TRLOTUP, los criterios interpretativos anteriormente aludidos y que ya figuraban en la LOTUP; texto normativo hoy derogado que, en su día, solventó la cuestión priorizando la necesidad de dotar al desarrollo de la programación de la agilidad y eficacia necesarias para que ésta pueda desarrollarse sin el entorpecimiento burocrático inaceptable de la incardinación de un procedimiento de expropiación en el proceso.

Así lo hizo el artículo 140.2 LOTUP (hoy 146.2 TRLOTUP) al afirmar:

2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, **la reparcelación se limitará a prevenir, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble**, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

⁹ Real Decreto de 24/07/1889 por el que se publica el Código Civil.

¹⁰ Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



La dicción de la norma admite poca discusión: la negativa -o pasividad- del propietario a la hora de ejercer su derecho a participar en la actuación le sitúa al margen de la misma y, por consiguiente, de su derecho a obtener parcela de resultado en la que poder materializar el aprovechamiento otorgado por el planeamiento; limitándose al instrumento *ad hoc* para el desarrollo de la programación (la reparcelación) a prever la correspondiente indemnización con cargo a su cuenta de liquidación, sin que proceda la incoación de procedimiento expropiatorio alguno. Y ello por las tres razones siguientes:

a) La naturaleza **voluntarista** de la posición jurídica del propietario pasivo, que **ha renunciado** a su derecho a participar en el desarrollo de la actuación y, por consiguiente, a la obtención de parcela de resultado y las eventuales plusvalías inherentes a la programación urbanística. La incomparecencia en el supuesto del término "forzosa" obliga a considerar el término "expropiación" únicamente desde dos puntos de vista: una pseudo permuta (no obligatoria sino voluntaria) que comporta la sustitución de un derecho real (dominio pleno u otro) por una indemnización en metálico y, por otra parte, que la cuantía de la sustitución debe calcularse conforme a las reglas de valoración a aplicar en las expropiaciones.

b) El **interés público** inmanente en el desarrollo de la actuación urbanística que obliga a que éste se efectúe con sujeción estricta a los principios del actuar administrativo a los que se ha efectuado mención en la Consideración Segunda; particularmente a la aplicación del principio de proporcionalidad que no permite una interpretación extensiva de un hipotético "derecho a ser expropiado". En ningún caso puede admitirse tal derecho (en el sentido de inicio y tramitación de un expediente de expropiación forzosa) como consecuencia de la renuncia de un propietario de su derecho a participar en el desarrollo de una actuación urbanística, puesto que una eventual colisión entre el interés público inherente a dicho desarrollo y el del propietario a recibir una justa indemnización por el bien al que renuncia ha de salvarse en favor de la **prevalencia** de aquel y sin perjuicio de lo afirmado en el ordinal siguiente.

c) La **suficiencia garantista** del procedimiento de reparcelación respecto de la exigencia del artículo 33.3 CE¹¹:

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

Exigencias garantistas que el procedimiento reparcelatorio brinda con suficiencia al propietario pasivo por las siguientes razones:

- el interés público inherente al desarrollo de la actuación urbanística en tanto deriva de la ejecución de un planeamiento urbanístico válido y eficaz (artículo 72.3 TRLOTUP) cuya aprobación comporta la declaración de utilidad pública e interés social.

- la renuncia del propietario apareja, indefectiblemente, la imposibilidad de atribuirle parcela de resultado; lo que obliga a transformar el derecho real de que se trate en una indemnización sustitoria.

- el procedimiento de reparcelación regulado en la Sección II del Capítulo II del Título I, Libro II TRLOTUP regula, con plenas garantías, la transformación del derecho del propietario pasivo en indemnización sustitoria. Así resulta de lo dispuesto en el artículo 85.f) TRLOTUP en relación con lo previsto en los puntos 2 y 3 del artículo 89 respecto de las valoraciones de los bienes y derechos que concurren a la reparcelación; indemnización que deberá hacerse efectiva a aquél en los términos previstos en el artículo 96.1 TRLOTUP. Finalmente, la tramitación de la reparcelación que regula el artículo 98 TRLOTUP incluye las suficientes garantías de publicidad para evitar cualquier atisbo de indefensión y que permiten insertar

¹¹ Constitución Española de 1978.

en el mismo las garantías derivadas del procedimiento contradictorio característico de la fijación del justiprecio en los supuestos expropiatorios.

La consecuencia de cuanto se ha expuesto no es otra que la de concluir que la consecuencia que el TRLOTUP apareja a la renuncia del propietario a participar en el desarrollo de una actuación urbanística no es tanto la expropiación forzosa (en el sentido comúnmente utilizado) sino el de reparcelación con indemnización sustitutiva de valor ya prevista en el artículo 100.2 RGU¹², confirmatorio de doctrina jurisprudencial anterior instituida por la sentencias del Tribunal Supremo de 20/03/1962 y 31/05/1969 que admitieron la indemnización sustitutoria en aquellos supuestos en que resulta imposible la adjudicación de parcela de resultado; premisa que ha de hacerse extensiva a los supuestos de voluntaria renuncia a dicha adjudicación, objeto del presente informe.

CONCLUSIONES

ÚNICA. La interpretación de lo establecido en el artículo 146.2 TRLOTUP de efectuarse en los términos establecidos en las Consideraciones del presente informe, debiendo preverse indemnización sustitutoria para el propietario que renuncia a su derecho a participar en una actuación urbanística en lugar de parcela de resultado. La indemnización deberá incluirse en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación sin necesidad de tramitación de expediente de expropiación forzosa alguno y su cuantificación será el resultado de la aplicación al derecho de propietario pasivo de la normativa de valoración prevista en el vigente TRLSRU.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

¹² Real Decreto 3288/1978. de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.