

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

Municipio: Alacant

Asunto: Consulta sobre interpretación de la disposición transitoria segunda LOTUP

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PI Ayuntamiento, 5 – pl 7ª

03002 Alacant

Ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **ALACANT** de fecha **07/05/2021**, formulando **consulta** relativa a la interpretación de la disposición transitoria segunda de la LOTUP.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Alacant ha evacuado informe al respecto, que, en lo fundamental, se transcribe a continuación, sirviendo el mismo de **CONTESTACIÓN A LA CONSULTA FORMULADA**:

“En el caso que se plantea, indica el Ayuntamiento que la homologación y plan parcial del sector “Benalua Sur” fue aprobado por la administración autonómica el 5 de septiembre de 2003, al amparo de la entonces vigente Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística (LRAU). El plan parcial asigna a cada una de las manzanas residenciales una edificabilidad y un número de viviendas. En el desarrollo de la edificación prevista, determinados promotores pretenden incrementar el número de viviendas, manteniendo la edificabilidad. Así, a modo de ejemplo, en determinada manzana el número de viviendas asignado en el plan parcial es de 31, y el proyecto presentado es de 35.

Plantea el Ayuntamiento la duda de si el apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOTUP es aplicable únicamente a los planes generales o también a los planes parciales, dado que el primer párrafo del mismo se refiere al planeamiento general.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, LOTUP), establece lo siguiente:

“2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

Cuando los planes aprobados al amparo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, reguladora de la actividad urbanística contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que se cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y que no se introduzcan modificaciones en la ordenación estructural del correspondiente ámbito de planeamiento urbanístico.”

Tal como señala el Ayuntamiento, el primer párrafo del apartado se refiere estrictamente al planeamiento general, y determina que los instrumentos de planeamiento general aprobados al amparo de legislaciones anteriores a la LOTUP se asimilarán, a efectos de su aplicación, al plan general estructural. Téngase en consideración que la LOTUP establece figuras de planeamiento inexistente en las normas anteriores, el plan general estructural y el plan general pormenorizado, por lo que esta norma resulta necesaria a fin de clarificar cuáles deban ser los preceptos de aplicación a los planeamientos generales anteriores a fin de garantizar su aplicabilidad.

Pero cuestión distinta es el contenido del segundo párrafo, en el que se establece una norma que debe regir para cualesquiera planes aprobados al amparo de la LRAU que contengan a la vez un número máximo de viviendas y un número máximo de metros cuadrados de edificación. Téngase en consideración que estas determinaciones corresponden a la ordenación pormenorizada y que, si bien el planeamiento general tramitado al amparo de normas anteriores podía contener la ordenación pormenorizada del suelo urbano y de determinados ámbitos de suelo urbanizable, en esta última clase de suelo lo habitual es que la ordenación pormenorizada se estableciera en el correspondiente plan parcial.

En consecuencia, si un plan parcial aprobado al amparo de la LRAU contiene simultáneamente un coeficiente de edificabilidad y un número máximo de viviendas, será de aplicación únicamente el primer parámetro, si bien el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el precepto transcrito:

- *Cumplimiento de las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie exigidas por la Ley 16/2005, urbanística valenciana (LUV)*
- *Mantenimiento de la ordenación estructural del ámbito del plan parcial.*

Segundo.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, corresponde a la Dirección General competente en materia de urbanismo evacuar las consultas que, en cuestiones de legislación urbanística, efectúen los Ayuntamientos.

CONCLUSIÓN

Las circunstancias que concurren en el presente caso así como la normativa legal y reglamentaria expuesta, permiten concluir que, a juicio de quien suscribe, en el desarrollo del sector “Benalua Sur” (y de cualquier otro plan aprobado al amparo de la LRAU) debe aplicarse únicamente el coeficiente limitativo de la edificabilidad, si bien el Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en la norma”.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de 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