

**Expediente: C-4/2021 HF-( 2020/0291)**

**Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial**

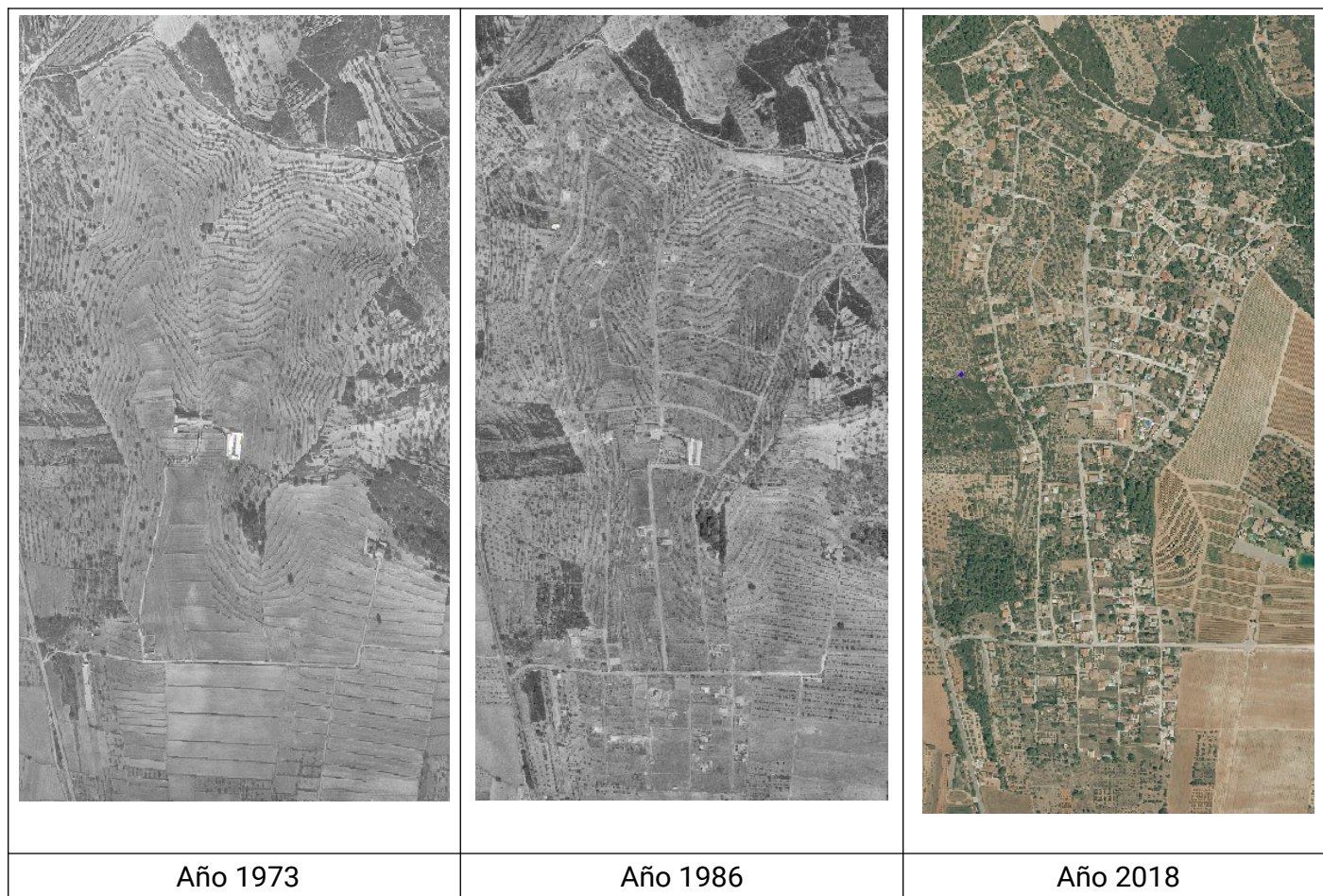
**Municipio: Vilafamés.**

**Asunto: Consulta ayto Vilafamés sobre aplicación art. 180 bis LOTUP**

**AYUNTAMIENTO DE VILAFAMÉS  
PLAZA AYUNTAMIENTO, Nº1  
CP 12192- VILAFAMÉS-CASTELLÓN**

En relación con el asunto de referencia, se informa lo siguiente:

1.- Existe en el municipio de Vilafamés la urbanización la Foia, la cual se implantó al margen de las previsiones del planeamiento urbanístico.



El Plan General de Vilafamés, aprobado definitivamente el 16 de mayo de 2003 (Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de 5 de junio de 2003), para regularizar la situación de la urbanización de la Foia, incluyó estos terrenos en un sector de suelo urbanizable residencial a desarrollar mediante un Plan Parcial.

El Ayuntamiento de Vilafamés llegó a tramitar y aprobar definitivamente el Plan Parcial y el Programa que desarrollaba este sector, con lo que se conseguía la legalización de la urbanización. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 18 de octubre de 2006. Sin embargo, contra el Plan Parcial y el Programa se interpuso un recurso contencioso administrativo que fue estimado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 8 de octubre de 2008 (recurso 1212/06), la cual declaró la nulidad del Plan Parcial y del Programa. La anulación se fundamentó en que la tramitación del Programa no cumplió los requisitos de la legislación de contratos sobre ejecución de obra pública y en que no se obtuvo el informe favorable sobre recursos hídricos de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

2.- Existen en la urbanización de la Foia numerosas viviendas, las cuales cuentan con un deficiente sistema de abastecimiento de agua potable. Al respecto, la Dirección del Departamento de Salud Pública de Castellón de la Conselleria de Sanidad remitió durante los años 2019 y 2020 varios requerimientos al Ayuntamiento para que este adoptase las medidas oportunas para suministrar con agua apta para consumo humano las viviendas existentes en esta urbanización.

Para poder realizar las actuaciones necesarias para cumplir los requerimientos de sanidad, el Ayuntamiento se plantea la posibilidad de aplicar lo previsto en el artículo 180 bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP). En concreto, el Ayuntamiento se interroga *«sobre el procedimiento a seguir para poder abastecer de agua potable a la urbanización de la Foia, dado que es un área de urbanizable sin Plan de Actuación Integrada y con edificaciones consolidadas en alguna de sus parcelas»*. Lo que el Ayuntamiento solicita de la Dirección General de Urbanismo es que esta exprese su opinión sobre si son correctos los planteamientos que se señalan en el escrito de consulta presentado.

Lo que el Ayuntamiento se plantea, conforme a lo previsto en el artículo 180 bis de la LOTUP, es poder llevar a cabo de manera inmediata (sin perjuicio de que luego se tramite y apruebe un nuevo Plan Parcial y un Programa) las siguientes actuaciones:

-Aprobar un proyecto de obra ordinario que se limitaría a ejecutar las instalaciones de abastecimiento de agua potable necesarias para dar cumplimiento a los requerimientos formulados por el Departamento de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad.

-Financiar el coste de ejecución de la obra a través de contribuciones especiales que sufragarían los propietarios de las viviendas que se beneficiarían del nuevo suministro.

-Ejecutada la obra, y con el fin de que la empresa suministradora pueda conectar las viviendas existentes a la nueva red de abastecimiento de agua, el Ayuntamiento otorgaría el equivalente a la licencia de ocupación, pero solo a los efectos de posibilitar esa conexión.

-Como esta obra anticipa lo que luego se ejecutará de modo integral en el Programa, los propietarios que ahora sufragan su coste tendrán derecho a que se les compense por el resto de los propietarios cuando se realice la posterior programación de la actuación integrada.

Complementariamente a estas actuaciones, el Ayuntamiento se plantea la posibilidad de elaborar también un proyecto de obra ordinario para establecer, respecto de estas viviendas, un sistema de depuración de aguas residuales adecuado, respecto del que se aplicarían los mismos criterios.

En el escrito del Ayuntamiento se indica lo siguiente:

*«Por otra parte, teniendo en cuenta que el suelo en el que se va a realizar el proyecto de obra ordinaria no es propiedad del Ayuntamiento, surge la duda que cómo se pueden llevar a cabo las obras de abastecimiento de agua potable que discurrirán por suelo destinado ya en la actualidad a viales pero cuya propiedad no es del ayuntamiento sino, previsiblemente, de alguna de las comunidades de vecinos del ámbito de la Foia, por lo que se le solicita asesoramiento al respecto».*

3.- Los apartados 3 y 4 del artículo 180 bis de la LOTUP, según la redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, establecen lo siguiente:

*«3. En los suelos urbanos o urbanizables el cumplimiento de estos deberes se efectuará a través de los procedimientos de transformación urbanística regulados en el título II del libro II de esta ley; a estos efectos se aprobará el correspondiente proyecto de urbanización.*

*En suelos consolidados por la edificación preexistente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación. Estas obras se financiarán mediante contribuciones especiales, otros mecanismos de financiación que pueda prever la legislación sectorial de aplicación o cuotas de urbanización de las reguladas en el artículo 149 de la presente ley siempre que doten de la condición de solar a las parcelas afectadas. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.*

*En este caso las cuotas de urbanización y su imposición o modificación tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base del proyecto de obras, al que se unirán una memoria justificativa y una cuenta detallada y justificada que se someterá a audiencia previa de los afectados antes de su aprobación por el pleno municipal o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación.*

*4. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley en suelo urbanizable o urbano podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su*

*defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable».*

El segundo párrafo del punto 3 del artículo 180 bis de la LOTUP permite que en ámbitos de suelo urbanizable consolidados por la edificación preexistente puedan aprobarse *«proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones del plan u ordenación, aun sin necesidad de programa de actuación».*

En esta misma disposición se prevé que esas obras puedan financiarse mediante contribuciones especiales. Además, se añade literalmente que *«si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de esta, a que se les compense por el valor actual de las mismas».*

Por lo tanto, y sin necesidad de mayor esfuerzo interpretativo, es claro que este precepto de la LOTUP, en el caso concreto de la urbanización objeto de la consulta, permite:

-Aprobar un proyecto de obra ordinario dirigido a ejecutar las instalaciones relativas al abastecimiento de agua potable en cumplimiento de los requerimientos formulados por el Departamento de Salud Pública.

-Financiar los costes de este proyecto a través de contribuciones especiales que abonarían los propietarios de las viviendas que se beneficiaran del nuevo suministro.

-Prever que los propietarios que ahora sufraguen su coste tengan derecho a que se les compense por el resto de los propietarios cuando se realice la posterior programación de la actuación integrada.

El segundo inciso del apartado 4 del artículo 180 bis de la LOTUP establece que *«las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de esta ley en suelo urbanizable o urbano podrán obtener licencia de ocupación o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable».*

En el caso objeto de la consulta, lo que el Ayuntamiento se plantea es cómo hacer posible, tras la ejecución de la obra de adecuación del abastecimiento de agua a los requerimientos del Departamento de Salud Pública, el que luego la empresa suministradora pueda efectuar la conexión del servicio con las viviendas existentes, teniendo en cuenta que el artículo 226 de la LOTUP exige de forma previa a la contratación la acreditación de la obtención del correspondiente instrumento de intervención urbanística.

Sin forzar la interpretación del inciso del apartado 4 del artículo 180 bis de la LOTUP que hemos citado, se entiende que, para el caso de la ejecución de la obra de acondicionamiento del sistema de abastecimiento de agua requerido por sanidad, y a los efectos de que la compañía suministradora pueda efectuar la nueva conexión, es suficiente con que el Ayuntamiento expida una licencia específica acreditativa de que se ha ejecutado

este concreto proyecto de obra, que sería suficiente para esa conexión. Ese documento únicamente permitiría hacer efectiva la conexión a la red, que es el objetivo último de la ejecución del proyecto.

4.- Es el Ayuntamiento de Vilafamés el que debe decidir los detalles en los que se concrete la ejecución de la obra pública a la que se refiere su escrito.

En el escrito del Ayuntamiento se señala que existe la intención de tramitar y aprobar cuando sea posible un nuevo Plan Parcial y Programa que sustituya al aprobado y anulado por los Tribunales. Esa es la solución definitiva, pues solo a través de la aprobación y ejecución de esos instrumentos urbanísticos se va a poder lograr la plena regularización de la urbanización y la completa implantación de los servicios y equipamientos urbanísticos.

El proyecto de obra ordinario dirigido a solucionar el problema sanitario originado por el actual sistema de abastecimiento de agua de este núcleo de viviendas no va a permitir la construcción de nuevas viviendas (lo que requerirá la aprobación y ejecución del Plan Parcial). Sin perjuicio de lo que decida el Ayuntamiento, parece razonable, tal y como se indica en el escrito remitido, que, a los efectos de su financiación, se tomen en cuenta la totalidad de viviendas existentes que vayan a poder luego conectarse a la nueva red.

Sí conviene recordar que, en este caso, no estamos ante una actuación de minimización de impactos de las previstas en los artículos 210 y siguientes de la LOTUP. Por ello, y sin perjuicio de que ahora pueda ejecutarse de forma anticipada un proyecto de obra ordinario relativo a la mejora del abastecimiento de agua, los servicios urbanísticos en su momento exigibles en este ámbito serán los propios de un suelo urbanizable, y no los de una actuación de minimización de impactos.

5.- El escrito de consulta remitido por el Ayuntamiento concluye de este modo:

*«Por otra parte, teniendo en cuenta que el suelo en el que se va a realizar el proyecto de obra ordinaria no es propiedad del Ayuntamiento, surge la duda que cómo se pueden llevar a cabo las obras de abastecimiento de agua potable que discurrirán por suelo destinado ya en la actualidad a viales pero cuya propiedad no es del ayuntamiento sino, previsiblemente, de alguna de las comunidades de vecinos del ámbito de la Foia, por lo que se le solicita asesoramiento al respecto».*

Esta cuestión desborda, en realidad, el ámbito propio de una consulta estrictamente urbanística. Según el Ayuntamiento, la ejecución de las obras de abastecimiento va a discurrir *«por suelo destinado ya en la actualidad a viales»*. Aunque no se haya formalizado la cesión, de los visores de las ortofotos históricas se deduce que estos viales están abiertos al uso público desde hace más de 30 años. El hecho de que estas calles estén abiertas al público durante ese tiempo permitiría al Ayuntamiento considerar que, a los efectos de su ocupación para realizar en ellas las infraestructuras requeridas por sanidad relativas a la red de abastecimiento de agua, tiene un título jurídico suficiente que ampara esa ocupación. Al respecto, el Ayuntamiento debe tener en cuenta que las calles y viales urbanos de uso público se consideran bienes de dominio público municipal según la legislación de régimen local. Además, el artículo 22 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las

Administraciones Públicas, contempla expresamente la prescripción de 30 años del artículo 1959 del Código Civil como modo de adquisición de bienes por la Administración, y el artículo 66.2, letra a, de la misma Ley prevé la modalidad de afectación al dominio público por el uso público, notorio y continuado. En definitiva, todo ello permitiría al Ayuntamiento concluir que sí dispone de título suficiente para ejecutar en estos viales tales obras.

## **EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**