

SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: Alfàs del Pi

Expte: C 23/2022

ASUNTO: Posibilidad desafectación destino a promoción viviendas protección pública.

AYUNTAMIENTO DE L'ALFÀS DEL PI
CARRER FEDERICO GARCIA LORCA, 11
03580 L'ALFÀS DEL PI
ALICANTE

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 17 de enero de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de L'Alfàs del Pi instando a esta administración un pronunciamiento acerca de la posibilidad de desafectación del destino a promoción de viviendas sometidas a régimen de protección pública de parcelas municipales

SEGUNDO.- De los antecedentes expuestos por el Ayuntamiento, resultan relevantes los siguientes extremos:

- Se pretende la desafectación del uso de vivienda sometida a régimen de protección pública (VPP) de las siguientes parcelas, pertenecientes a dos planes parciales:

Plan Parcial Residencial sector 2 Galindo	
Parcela	Superficie
19	502 m ²
22	502 m ²
23	504 m ²
24	522 m ²

Plan Parcial Tossal de Riera	
Parcela	Superficie
RES-4	3.775 m ²

-
- Las parcelas referenciadas se encuentran inscritas en el Registro Autonómico de Patrimonios Públicos Municipales de Suelo.
- Ambos planes parciales son planeamiento de desarrollo del Plan General de 1987, encontrándose actualmente desarrollados y con los correspondientes servicios urbanísticos.
- Las parcelas referenciadas tienen asignado un uso global residencial de baja densidad contipología de vivienda unifamiliar.
-

TERCERO.- A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

Teniendo en cuenta que ambos sectores son de baja densidad y la tipología residencial asignada es la vivienda unifamiliar, las parcelas del Plan Parcial Galindo únicamente pueden albergar una

única vivienda unifamiliar por parcela, por lo que dicho Plan Parcial solamente contaría con 4 VPP. La parcela del Plan Parcial Tossal de Riera puede albergar 6 viviendas unifamiliares.

De la tipología de vivienda unifamiliar aislada asignada a ambos planes parciales resulta una escasa oferta de VPP; ello sumado a la ubicación alejada de estos suelos respecto al caso urbano, lleva al Ayuntamiento a no considerar idóneas las mencionadas parcelas con destino a VPP. Por ello, el Ayuntamiento plantea la posibilidad de desafectar las mencionadas parcelas de su destino a VPP y destinarlas a vivienda libre, previa enajenación mediante subasta y, finalmente, destinar los ingresos obtenidos a la compra de terrenos en el casco urbano para promoción de VPP.

Asimismo, el Ayuntamiento justifica la idoneidad de una ubicación alternativa para los suelos destinados a VPP, basándose en el artículo 33.2 del TRLOTUP, según el cual:

“Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesidad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona”.

CONSIDERACIONES TÉCNICO JURIDICAS

PRIMERO.- El uso VPP viene asignado a las parcelas objeto de consulta por los correspondientes planes parciales; por tanto, el posible cambio de uso de dichas parcelas requiere la tramitación de una modificación puntual de sendos planes parciales. Asimismo, en caso de localizar el uso VPP en suelo ubicado en otras zonas del término municipal fuera de los ámbitos de los Planes Parciales Galindo y Tossal de Riera, resulta necesario modificar el Plan General; debiendo indicarse la nueva ubicación de las parcelas con destino vivienda sujeta a régimen de protección pública.

SEGUNDO.- El artículo 33.2 del TRLOTUP, aludido por el Ayuntamiento, no resulta de aplicación en este caso, puesto que el mencionado precepto se refiere a “nueva edificabilidad” y el caso que nos ocupa se corresponde con ámbitos ya desarrollados.

TERCERO.- Pretendiendo el Ayuntamiento localizar las VPP de los planes parciales Galindo y Tossal de Riera en otros ámbitos del municipio sin haber concretado su nueva ubicación y habida cuenta de que está en tramitación la revisión del PGE; podría el Ayuntamiento plantear la modificación propuesta en el seno de dicho procedimiento, debido al exhaustivo análisis del suelo realizado para acometer tal revisión y la necesaria visión general del territorio que exige la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública.

CUARTO.- 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.

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 a partir del año 2020, 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