

SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: Poble Nou de Benitatxell

Expte: C 31/2022

ASUNTO: Consecuencias sobre el planeamiento de la resol de adjudicación de PAI

AYUNTAMIENTO DE POBLE NOU DE BENITATXELL

CARRER MAJOR, N.º 5

03726 EL POBLE NOU DE BENITATXELL

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 7 de abril de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de El Poble Nou de Benitatxell instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a las consecuencias sobre la vigencia del planeamiento de la resolución de la adjudicación de programa de actuación integrada reclasificadorio tramitado al amparo de la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística (LRAU).

SEGUNDO.- Menciona el Ayuntamiento en su escrito el contenido del artículo 83.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que en lo que interesa indicaba:

“2. Los planes Parciales de mejora, de modo excepcional, pueden clasificar como suelo urbanizable suelos no urbanizables no sujetos a especial protección, cuando con ello satisfagan una de las siguientes finalidades:

(...)

5º. Sólo será admisible cuando se programen, junto a la mejora, todos los terrenos reclasificados por ella y se asegure así la total ejecución de los servicios correspondientes”.

La consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

“por el presente se interesa la emisión de informe jurídico respecto a si, tratándose de un programa reclasificador de suelo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, cuya alternativa técnica fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, la cancelación de la programación, por resolución del convenio, entraña inevitablemente la extinción ope legis del plan parcial y la vuelta del suelo a la clasificación de no urbanizable, o si, por el contrario, el Ayuntamiento puede evitar tal reversión, incluyendo en el acuerdo de resolución del programa una declaración de vigencia o mantenimiento del planeamiento parcial aprobado por la CTU, que constituía la alternativa técnica del programa cancelado.”

CONSIDERACIONES TÉCNICO JURÍDICAS

PRIMERA.- La disposición transitoria duodécima del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) establece lo siguiente:

“1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.

2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones.”

Por su parte, la **disposición transitoria tercera** del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), establece que:

Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones:



- a) *La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización junto con la Alternativa Técnica.*
- b) *La prestación de garantías.*
- c) *La firma del Convenio de programación.*
- d) *La ejecución de las obras de urbanización.*
- e) *El contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobada y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación.*

Además, la **disposición transitoria cuarta, apartado primero**, del ROGTU establece que

“En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que le acompañe con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente Reglamento, que regirá, formal y sustantivamente, la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- a) *La tramitación y aprobación del proyecto de urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica o cuando de la aprobación del instrumento de planeamiento se deriven modificaciones en el mismo.*
- b) *La prestación de garantías.*
- c) *La firma del contrato de programación.*
- d) *La contratación y ejecución de las obras de urbanización.*
- e) *La redacción, contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.*
- f) *La retasación de cargas.*

g) La imposición de cuotas de urbanización.”

De la lectura de los preceptos transcritos debe concluirse que resulta relevante determinar si el programa se encuentra en el supuesto de hecho de la disposición transitoria tercera o en el de la disposición transitoria cuarta del ROGTU, es decir, con aprobación definitiva anterior o posterior a la entrada en vigor de la LUV; sin que la consulta formulada por el Ayuntamiento ofrezca información al respecto.

SEGUNDA.- A la vista de lo indicado en la consideración anterior, resulta procedente analizar por separado ambos supuestos, esto es, que al cumplimiento y ejecución del programa le sea de aplicación lo previsto en la LRAU, o le sea de aplicación lo previsto en la LUV.

En el primer caso, tal como señala el Ayuntamiento, el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, establecía taxativamente la obligación de que los planes parciales de mejora se programaran, dado que éste era el requisito imprescindible para su aprobación. Sensus contrario, si el programa desaparece, el instrumento de planeamiento no es admisible.

No obstante, en este supuesto habrá de tenerse en consideración la posibilidad de que, antes de la resolución, se haya ejecutado parcialmente el programa, en cuyo caso serán de aplicación las reglas del artículo 29.13 de la LRAU.

TERCERA.- Por otro lado, si al programa le es de aplicación lo previsto en la LUV y el ROGTU, debe indicarse lo siguiente:

La redacción originaria del artículo 12.2 de la LUV señalaba expresamente que “cuando la clasificación como suelo urbanizable sea establecida mediante Plan Parcial modificativo del Plan General, se exigirá la simultánea programación de los terrenos, y la caducidad de su correspondiente Programa comportará el decaimiento de su clasificación en tanto no se acuerden justificadamente otras medidas”.

La Ley 1/2012, de 10 de mayo, de medidas urgentes de impulso para la implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas modificó la redacción del citado apartado, eliminando el párrafo anteriormente transcrito, y con él la referencia a las consecuencias asociadas a la caducidad de un programa de actuación vinculado a un plan parcial reclasificadorio.

La citada Ley 1/2012 modificó igualmente el artículo el artículo 73.3 d) de la LUV, suprimiendo el siguiente inciso: *“todo el terreno afecto por el Plan modificativo deberá ser programado al aprobarse éste”.* La eliminación de esta obligación de programar todo el terreno afectado por el plan modificativo vino conexas a la posibilidad introducida por la disposición transitoria segunda del mismo texto legal respecto a la posibilidad de subdividir las unidades de

ejecución inicialmente previstas en los planes de desarrollo aprobados con anterioridad a dicha Ley.

No obstante ello, la Ley 1/2012 mantuvo el resto de la redacción originaria del artículo 73.3 d), al señalar este apartado que los planes modificativos de la clasificación y calificación del suelo *“se tramitarán y aprobarán junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada. Su falta de ejecución comportará, en su caso, la desclasificación del suelo afectado”*.

Por último, el artículo 172 e) del ROGTU indicaba lo siguiente:

“El Plan Parcial se tramitará y aprobará junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada, quedando condicionada la eficacia a su ejecución en los términos previstos en el Programa. Su falta de ejecución en el plazo de 3 años comportará, en su caso, la desclasificación del suelo afectado, siendo obligado que el Ayuntamiento comunique esta circunstancia a la Conselleria competente en materia de territorio al objeto de que deje sin efecto el Plan Parcial”.

Lo expuesto hasta el momento permite extraer la conclusión de que, con la regulación originaria de la LUV, los Programas de Actuación Integrada vinculados a Planes Parciales reclasificatorios formaban un todo, hasta tal punto que la reclasificación de todo el suelo incluido en su ámbito suelo quedaba “condicionada” a la efectiva ejecución del Programa en cuestión. Por tal motivo, su inejecución constituía una causa justificativa de la resolución de la adjudicación con la consiguiente cancelación de la programación, y conllevaba, a su vez, una desclasificación del suelo siempre y cuando la Corporación no adoptase justificadamente otras medidas, tal y como expresamente señalaba el artículo 12.2 de la Ley Urbanística anterior a la modificación practicada por la Ley 1/2012.

La misma conclusión se desprendía de la lectura del artículo 73.3 d) de la LUV en su primera redacción, y a la misma se ha de llegar con la redacción sostenida tras la Ley 1/2012 puesto que, si bien desapareció la necesidad de programar todo el terreno afecto a un plan parcial modificativo, se sigue sosteniendo que la falta de ejecución de este tipo de programas comportará la desclasificación del suelo afectado “en su caso”, expresión ésta que igualmente utiliza el artículo 172 e) del ROGTU, tal y como hemos visto.

Así pues y a la vista de todo ello, cabe interpretar que ni la redacción de la Ley Urbanística Valenciana anterior a la Ley 1/2012 ni la posterior a ella contemplaba una desclasificación automática del suelo afectado, dado que esta Ley dejó abierta la posibilidad de que el

Ayuntamiento, siempre de manera motivada, justificara las razones por las cuales no debía producirse la desclasificación del ámbito territorial delimitado por el plan parcial modificativo.

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 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