
 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques y Movilidad</p>	<p>Direcció General d'Urbanisme</p> <p>CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	---	---

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

EXP.: C-76/2022-SOLCON 2907620

Municipi: Buñol

Assumpte: consulta sobre modificació núm.12 de les NNSS de Buñol (Exp. 2907620-CA)

AJUNTAMENT DE BUÑOL

L'Ajuntament de Buñol sol·licita consulta urbanística respecte de la modificació núm. 12 de les Normes subsidiàries de Buñol. Sobre aquest tema, s'informa el següent:

Se sol·licita informe a fi que s'aclarisca si la modificació es pot enquadrar en el supòsit recollit en l'article 25.2.b) del TRLOTUP. Així mateix, es pregunta si existeix necessitat d'incloure els terrenys en un àmbit de gestió urbanística i que l'Ajuntament de Buñol participe en les plusvàlues generades per l'increment d'aprofitament obtingut, o, per contra, es considera que l'aplicació del que es disposa en l'article 25.2.b) eximeix del compliment d'aquest principi.

A l'efecte de la contestació a aquesta consulta, ha de tindre's en compte l'informe emés pel Servei Territorial d'Urbanisme de València, de data 23/03/2023, en la fase de consultes de l'avaluació ambiental i territorial estratègica de la modificació esmentada de les Normes subsidiàries.

Respecte a la classificació de sòl, haurà de justificar-se que es compleixen els criteris establits en els articles 25.2.b) i 28.3 del TRLOTUP, que permeten incloure en les zones urbanitzades els terrenys contigus als ja urbanitzats que permeten la culminació de les trames urbanes existents mitjançant xicotetes actuacions urbanístiques que no comporten més d'una línia d'illes edificables, i classificar-los de sòl urbà.

Quant a l'equidistribució de beneficis i càrregues, ateses les característiques de l'actuació, i si es tracta d'un sol propietari, es pot gestionar com una actuació aïllada, amb la cessió de vials i dotació pública a l'Ajuntament. Segons l'article 73.3 del TRLOTUP, "Les actuacions aïllades consisteixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis mitjançant llicència d'obres. (...) El programa d'actuació aïllada pot comportar, com a fi complementari: a) La realització d'obres accessòries d'urbanització adjacents a la parcel·la per a completar els serveis urbanístics existents, i convertir-la en solar". Per tant, pot configurar-se com una actuació aïllada i, si la propietat de la nova parcel·la i la de les dotacions públiques adjacents a la parcel·la per a completar els serveis urbanístics de la nova parcel·la és una propietat única, no és necessària la tramitació d'un programa d'actuació aïllada. En

aquests supòsits, l'actuació aïllada es tramita mitjançant una llicència d'obres que pot incloure la urbanització simultània de la parcel·la per a convertir-la en solar.

El percentatge d'aprofitament que correspon a l'Ajuntament serà del 10 % de la nova edificabilitat, que es pot compensar econòmicament. Això d'acord amb l'article 82 del TRLOTUP, que estableix: "(...) en parcel·les individuals sotmeses al règim d'actuacions aïllades que tinguen atribuït un increment d'aprofitament respecte a l'atorgat pel planejament anterior, serà aplicable, amb caràcter general, el 10 % d'aquest increment. (...) Per al cas de parcel·les sotmeses al règim d'actuacions aïllades amb atribució d'increment d'aprofitament, el percentatge d'aprofitament públic podrà substituir-se (...) mitjançant una compensació econòmica d'igual valor".

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix, entre les atribucions d'aquesta Direcció General, la "d'evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú) les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o de l'aplicació d'aquestes, li formulen els ajuntaments o les entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per a qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments, a partir de l'any 2020, es publiquen en el web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME