



AYUNTAMIENTO CABANES
PLAZA IGLESIA, Nº5
CP12180, CABANES, CASTELLÓN

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Expediente: C-48/2020 (2020/0209FR)

Municipio: CABANES

Asunto: Consulta del Ayuntamiento sobre aplicación del artículo 180,Bis, apartado 3, LOTUP.

En definitiva, la consulta consiste en determinar si el Ayuntamiento puede aprobar un proyecto de obra ordinario en los términos del artículo 180 bis.3 de la LOTUP en el caso concreto de unos ámbitos consolidados por la edificación de un suelo urbanizable con Plan Parcial de 1986 que no fue ejecutado.

El artículo 180 bis.3 de la LOTUP establece lo siguiente:

«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».

El criterio de esta Dirección General es el siguiente:

-Como resulta de su tenor literal, el artículo 180.bis, apartado 3, de la LOTUP resulta aplicable a un suelo urbanizable con Plan Parcial no ejecutado en su totalidad a través de un Programa, como sería el caso que plantea el Ayuntamiento.

-Es el Ayuntamiento de Cabanes el que debe determinar si en el concreto ámbito de actuación al que se refiere la solicitud constituye un «suelo consolidado por la edificación preexistente».

-Si así fuese, este precepto legal sí permitiría la aprobación de un proyecto de obras dirigido a conseguir la urbanización de determinados viales previstos en el Plan que afectaran exclusivamente a ese suelo consolidado por la edificación.

-En ese caso el artículo 180.bis, apartado 3, de la LOTUP prevé que el coste de la obra se financie mediante contribuciones especiales o cuotas de urbanización.

-El Ayuntamiento **consulta también sobre si, en este caso, y una vez ejecutada la obra, podría conceder nuevas licencias de edificación de las parcelas afectadas por la urbanización del vial que no estuvieran ya edificadas.**

Respecto de esta última cuestión, en la medida en la que la parcela en cuestión va a sufragar también el coste de las obras a través de las contribuciones especiales o las cuotas de urbanización, habría que concluir que, al contar ya con la condición de solar, la aplicación de la regla del artículo 180.bis.3 de la LOTUP implica que en este caso sea posible conceder licencia de edificación.

*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, estable entre las atribuciones de esta Dirección General, "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**".*

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO