

SERVEI ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Municipi: Alfàs del Pi

Exp.: C 23/2022

ASSUMPTE: Possibilitat desafectació destinada a promoció habitatges protecció pública.

AJUNTAMENT DE L'ALFÀS DEL PI
CARRER FEDERICO GARCIA LORCA, 11
03580 L'Alfàs del Pi
ALACANT

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER. Amb data 17 de gener de 2022, té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de l'Alfàs del Pi en què insta a aquesta administració un pronunciament sobre la possibilitat de desafectació de la destinació a promoció d'habitatges sotmesos a règim de protecció pública de parcel·les municipals.

SEGON. Dels antecedents exposats per l'Ajuntament, resulten rellevants els extrems següents:

- Es pretén la desafectació de l'ús d'habitatge sotmés a règim de protecció pública (VPP) de les següents parcel·les, pertanyents a dos plans parcials:

Pla Parcial Residencial sector 2 Galindo	
Parcel·la	Superfície
19	502 m ²
22	502 m ²
23	504 m ²
24	522 m ²

Pla Parcial Tossal de Riera	
Parcel·la	Superfície
RES-4	3.775 m ²

- Les parcel·les referenciades es troben inscrites en el Registre Autonòmic de Patrimonis Públics Municipals de Sòl.
- Els dos plans parcials són planejament de desenvolupament del Pla General de 1987, que es troben actualment desenvolupats i amb els serveis urbanístics corresponents.
- Les parcel·les referenciades tenen assignat un ús global residencial de baixa densitat amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

TERCER. A la vista dels antecedents exposats, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta com segueix:

Tenint en compte que els dos sectors són de baixa densitat i la tipologia residencial assignada és l'habitatge unifamiliar, les parcel·les del Pla Parcial Galindo únicament poden albergar un únic habitatge unifamiliar per parcel·la, per la qual cosa aquest pla parcial només comptaria amb 4 VPP. La parcel·la del Pla Parcial Tossal de Riera pot albergar 6 habitatges unifamiliars.

De la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat assignada als dos plans parcials resulta una escassa oferta de VPP; això, a més de la ubicació allunyada d'aquests sòls respecte del nucli urbà, porta l'Ajuntament a no considerar idònies les parcel·les esmentades amb destinació a VPP. Per això, l'Ajuntament planteja la possibilitat de desafectar les parcel·les esmentades de la seua destinació a VPP i destinar-les a habitatge lliure, una vegada feta l'alienació mitjançant subhasta i, finalment, destinar els ingressos obtinguts a la compra de terrenys en el nucli urbà per a promoció de VPP.

Així mateix, l'Ajuntament justifica la idoneïtat d'una ubicació alternativa per als sòls destinats a VPP, basant-se en l'article 33.2 del TRLOTUP, segons el qual:

“Quan la nova edificabilitat es plantege en zones turístiques d'ocupació estacional o de segona residència, el pla podrà preveure l'emplaçament de part o la totalitat d'aquesta reserva en altres àrees del seu territori, justificant-ne la innecessarietat en la població permanent prevista i les necessitats de la població activa de la zona.”

CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

PRIMER. L'ús VPP s'assigna a les parcel·les objecte de consulta pels plans parcials corresponents; per tant, el possible canvi d'ús d'aquestes parcel·les requereix la tramitació d'una modificació puntual dels dos plans parcials. Així mateix, en cas de localitzar l'ús VPP en sòl situat en altres zones del terme municipal fora dels àmbits dels plans parcials Galindo i Tossal de Riera, resulta necessari modificar el Pla General. Caldrà indicar-hi la nova ubicació de les parcel·les amb destinació habitatge subjecte a règim de protecció pública.

SEGON. L'article 33.2 del TRLOTUP, al·ludit per l'Ajuntament, no resulta d'aplicació en aquest cas, ja que el precepte esmentat es refereix a "nova edificabilitat" i el cas que ens ocupa es correspon amb àmbits ja desenvolupats.

TERCER. Com que l'Ajuntament pretén localitzar les VPP dels plans parcials Galindo i Tossal de Riera en altres àmbits del municipi sense haver-ne concretat la nova ubicació i tenint en compte que està en tramitació la revisió del PGE, l'Ajuntament podria plantejar la modificació proposada en el si d'aquest procediment, a causa de l'exhaustiva anàlisi del sòl realitzada per a dur a terme aquesta revisió i la necessària visió general del territori que exigeix la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.

QUART. De conformitat amb el que disposa l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, correspon a la Direcció General competent en matèria d'urbanisme evacuar les consultes que, en qüestions de legislació urbanística, efectuen els ajuntaments.

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 –previs els informes tècnics o, inclús, 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 la seua aplicació, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, no tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, us informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per 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 la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME