

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-25/2023-SOLCON 3108852

Asunto: Consulta sobre Régimen Urbanístico de Industria existente incluida en U.E.C.1 del Plan General

Ref: OL.

Ayuntamiento Requena

En relación con la Consulta 25/2023 formulada por el Ayuntamiento de Requena relativa al régimen urbanístico de una industria existente incluida en la U.E.C1 del Plan General de Requena.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Plan General de Requena fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 1 de marzo de 2013 (BOP n.º134 de 7 de junio de 2013).

SEGUNDO. La industria cuyo régimen urbanístico es objeto de consulta se ubica en la U.E.C1 del Plan General de Ordenación Urbana de Requena, delimitada en rojo en la imagen inferior.



TERCERO. La consulta planteada, a la vista de que se trata de una edificación consolidada en una UE delimitada en el PGOU, tiene por objeto identificar el procedimiento correcto que permita definir adecuadamente la parcela neta asignada a la actividad existente y, a partir de ahí, poder realizar posibles obras edificatorias de acuerdo con los parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU.

CUARTO. La ficha de gestión del PGOU que regula el ámbito de la U.E.C1 es la siguiente:

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ZONAS		
EDIFICABILIDAD PENDIENTE DE MATERIALIZAR POR ZONAS			IND	0,45	u.a./m ²
	IND-2	72.373,72 m ²			
EDIFICABILIDAD PENDIENTE DE MATERIALIZAR TOTAL		72.373,72 m ²			
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA UE		95.886,79 m ²			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DE LA UE (I.E.B.)		0,6146 m ² /m ² s			
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO V.P.P.		0,00 m ²	0%		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO ⁽¹⁾		32.568,17 u.a.			
APROVECHAMIENTO TIPO ^{(4) (5)}		0,2087 u.a./m ² s			
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO		30.939,77 u.a.			
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO		1.628,41 u.a.			



⁽¹⁾ La superficie computable de la unidad de ejecución (U.E.) es el suelo de la U.E. menos el suelo dotacional afecto a su destino y el suelo vinculado a la edificabilidad materializada existente en la misma.

⁽²⁾ Véase la serie de planos de ordenación pormenorizada del casco, OP-C.XX.

⁽³⁾ El aprovechamiento objetivo del área de reparto no incluye el aprovechamiento materializado.

⁽⁴⁾ El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área.

⁽⁵⁾ El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (art.151, ROGTU).



CONDICIONES DE DESARROLLO	
GESTIÓN	Directa / Indirecta
SECUENCIA DE DESARROLLO	La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.
CONDICIONES PARTICULARES DE REDELIMITACIÓN	<p>1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar. Cuando dicho suelo corresponda a una unidad colindante, se procederá a efectuar la correspondiente reserva de aprovechamiento, con el fin de asegurar la apertura del vial con la amplitud necesaria.</p> <p>2.- Se asegurará que dentro de una manzana afectada no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.</p> <p>3.- Se exigirá una proporcionalidad entre el suelo dotacional y la superficie de cada una de las Unidades previstas.</p>
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	<p>1.- Se asegurará, en su caso, la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria, así como la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.</p> <p>2.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red municipal.</p> <p>3.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la red general municipal.</p>
CARGAS ADICIONALES	<p>1.- Las obras de urbanización que benefician a otros ámbitos de gestión serán costeadas por todos los suelos afectados en conjunto conforme a la proporción que se establezca en el correspondiente canon de urbanización.</p> <p>2.- En su caso, se asumirá la urbanización de los elementos de la red primaria adscritos correspondientes.</p>

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El régimen urbanístico de la industria objeto de la consulta está regulado en el Plan General de Requena. Por otra parte, son de aplicación las disposiciones del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

SEGUNDO. Se observa que, según la ficha de gestión citada en el antecedente cuarto, el PGOU ha tenido en cuenta las actividades existentes en el momento de su redacción (en concreto, la industria objeto de consulta se encuentra implantada desde el año 1970), puesto que el cálculo de la edificabilidad y del aprovechamiento tipo de la UE se realiza excluyendo el suelo y la edificabilidad materializada y compatible con la ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de que el PGOU plantea el desarrollo mediante la Actuación Integrada de la UE, también establece en el art. 1.1.5 Áreas semiconsolidadas por la edificación en suelo no consolidado de las NNUU que: "Los propietarios de suelo urbano no consolidado con edificaciones preexistentes compatibles con la ordenación están sujetos al régimen de derechos y deberes establecido en la legislación vigente".

La normativa de aplicación vigente en la elaboración y aprobación del PGOU fue la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, la cual establecía en el art. 27. Áreas semiconsolidadas lo siguiente:

2. En aquellas en que la ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva urbanización, bien el mantenimiento para ellas del régimen de Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas.

Por ello, atendiendo al espíritu del PGOU, en concordancia con la normativa de aplicación en el momento de su aprobación, actualmente sería aplicable el art. 207 del TRLOTUP que establece lo siguiente:

1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.

2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.

3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.

Asimismo, será aplicable el art. 209 del TRLOTUP que establece:

1. La persona propietaria del edificio consolidado contribuirá al pago de las cuotas de urbanización en la parte de servicios, obras o instalaciones que no tenga en funcionamiento o cuya calidad se mejore sustancialmente. A tal efecto, de la cuota que le correspondería en la reparcelación se deducirá la parte correspondiente a los servicios, obras o instalaciones ya preexistentes en servicio. La administración actuante tendrá que redactar una memoria económica justificativa a estos efectos.

Teniendo en cuenta que el objetivo es adquirir la condición de solar de una parcela incluida en el ámbito de una UE, será necesario, elaborar un Plan de Reforma Interior que, atendiendo al uso específico de la actividad objeto del presente informe y a lo indicado en el punto 2 del art. 207 citado, delimite la parcela neta. La necesidad de formular un Plan de Reforma Interior viene dada porque este precepto remite a un plan o a un proyecto de reparcelación. El proyecto de reparcelación no se formulará hasta que se desarrolle la unidad de ejecución; y la figura del plan de reforma interior es la adecuada para concretar determinaciones de la ordenación pormenorizada.

TERCERO. En relación con lo anterior, es de aplicación el art. 73. Actuaciones integradas y actuaciones aisladas del TRLOTUP que establece que:

3. Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:

a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.

Por tanto, si el objeto es realizar obras edificatorias, sería necesario tramitar, junto con el PRI que delimite la parcela neta y establezca las condiciones de conexión que le permitan obtener la condición de solar, un Programa de Actuación Aislada que incluya el proyecto de las obras de urbanización necesarias. Teniendo en cuenta que se encuentra incluida en una UE ordenada pormenorizadamente y pendiente de desarrollo, la actuación debe contener aquellos aspectos que puedan inferir en el futuro de la UE (cargas de urbanización, aprovechamiento asignado, dimensión y forma de la parcela, etc.), todo ello según la documentación establecida en el art. 175 del TRLOTUP.

CUARTO. En relación con la U.E.C1, se observa que el Ayuntamiento de Requena aprobó en el Pleno del 9 de noviembre de 2017 un PRI en la U.E.C1 (BOP n.º 45 de 5 de marzo de 2018). Es decir, existe un precedente de delimitación de parcela neta en la U.E.C1 en la que se incluye la parcela objeto del presente informe.

QUINTO. El PRI que se puede elaborar es un documento de desarrollo del PGOU que no modifica la ordenación estructural y, por tanto, según el art. 44.6 del TRLOTUP, es competencia municipal su tramitación y aprobación definitiva.

CONCLUSIÓN

Según lo expuesto con anterioridad, es de aplicación lo dispuesto en los artículos 207 a 209 del TRLOTUP que desarrollan las situaciones semiconsolidadas, el art 73 que justifica la necesidad de actuación aislada para el objeto de la actuación y el art. 175 que establece el contenido del Programa de Actuación Aislada . Por tanto, para la realización de obras de edificación en la parcela objeto del informe, sería necesaria la elaboración de un PRI que defina la parcela neta adecuada a la actividad de la industria existente y que desarrolle las condiciones de urbanización para adquirir la condición de solar, junto con un Programa de Actuación Aislada, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Requena.

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, Paisaje y Evaluación Ambiental