

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Exp.: C-36/22.

Assumpte: Règim aplicable a habitatges classificats com a SnU anteriorment classificades com a sòl urbà.

Ref.: OL/rm.

AJUNTAMENT DE BENIFAIÓ

Plaça Major, núm. 15

46450 BENIFAIÓ

Ha tingut entrada en aquesta conselleria un escrit de l'Ajuntament de Benifaió en què exposa una sèrie de dubtes en relació amb el règim aplicable a un nucli d'habitatges establert en un sòl anteriorment classificat com a sòl urbà i actualment classificat com a sòl no urbanitzable (*SnU) subjecte a minimització d'impacte territorial.

Concretament, indica en la seua consulta:

L'Ajuntament de Benifaió en el nou Pla general (aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 3 de febrer de 2021) va classificar com a SNU-RC2 (règim comú tipus 2) un nucli d'habitatges classificats fins llavors com a sòl urbà en les Normes subsidiàries vigents fins aleshores, tot això per a aplicar les mesures de minimització d'impacte territorial de conformitat amb el Document de referència i per a donar compliment a l'ETCV, ja que aquests sòls no compten amb la totalitat dels serveis urbanístics propis del sòl urbà.

Dins del conjunt d'habitatges en sòl no urbanitzable sotmesos al règim comú tipus 2, hi ha una promoció d'habitatges adossats als quals, en el seu moment, pel fet d'estar classificats com de sòl urbà, se'ls va concedir llicència d'obres i d'ocupació. Aquests habitatges donen a la línia fèrria d'FGV i en la seua part posterior a un vial privat de la pròpia comunitat.

Les qüestions que se'ns plantegen mentre no es tramite i aprobe el Pla especial de minimització d'impacte són les següents:

1. Aquests habitatges disposen de servei d'aigua potable subministrada per l'empresa concessionària del servei. Aquesta empresa, a causa de les pèrdues detectades en la xarxa, sol·licita actuar substituint la xarxa en mal estat. Les obres s'executarien, d'una banda, en sòl privat d'aquesta urbanització (siga pel carrer posterior d'accés als garatges o per la frontal de les vies), i en sòl públic en el tram de vial que comunica amb el vial privat. ¿L'empresa concessionària de l'aigua podria escometre aquestes obres amb caràcter previ a la tramitació i aprovació del Pla especial de minimització d'impacte, tenint en compte que hi ha importants fugues?

Segons l'escrit remés, la promoció d'habitatges objecte de la consulta va obtindre en el seu moment llicència d'obres i ocupació, i van resultar edificacions conformes al planejament quan es van acabar.

Després de l'aprovació del Pla general de Benifaió, les construccions que van ser conforme a l'ordenació urbanística en el moment de la construcció, van deixar de ser-ho per l'aprovació d'un planejament nou. L'article 206 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP) regula aquests supòsits qualificant-los de situacions de "fora d'ordenació" i admet (per als supòsits que podríem denominar "fora d'ordenació atenuada" –aquells en què no hi ha una incompatibilitat total amb les determinacions del nou planejament–, art. 206.3) que, per a aquests, puguen efectuar-se obres de reforma, de millora i, fins i tot, de canvis objectius d'activitat:

"3. (...) **Es poden admetre obres de reforma i millora** i canvis objectius d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent ni supose la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament".

En concret, es planteja la possibilitat que l'empresa concessionària del servei de distribució d'aigua potable pugui escometre, en la promoció d'habitatges adossats que disposen de llicència, obres de substitució de la xarxa de subministrament que es troba en mal estat.

Sobre aquest tema, cal indicar que, tal com s'estableix en l'esmentat article 206 del TRLOTUP, l'empresa concessionària pot dur a terme les obres de substitució de la xarxa de subministrament, considerant que s'ajusten a l'apartat 3 de l'esmentat article, ja que poden considerar-se com a obres de reforma pel fet de dur a terme una modificació amb la intenció de millorar la xarxa i evitar pèrdues. No obstant això, per a garantir el compliment dels condicionants establits en el TRLOTUP, l'Ajuntament de Benifaió haurà de determinar que les obres de substitució no accentuen la inadequació al planejament vigent ni suposen la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament.

2. En quina situació quedaria el nucli d'habitatges que amb les NS eren sòl urbà i amb el nou Pla general vigent són sòl no urbanitzable, fins a l'aprovació del Pla especial de minimització d'impacte?

¿Es podria concedir a aquests habitatges llicència d'obres? ¿Se'ls podria concedir qualsevol tipus de llicència d'obres o només de mera conservació i manteniment? ¿Se'ls pot concedir llicència de segona ocupació?

Tenint en compte que aquests habitatges disposen d'enllumenat públic, voreres, vials i aigua potable (no disposen de xarxa de clavegueram), ¿l'Ajuntament podria escometre obres de manteniment de l'enllumenat públic, voreres i vial públic existent?

Tal com s'ha exposat amb anterioritat, el nucli d'habitatges de referència queda en una situació de "fora d'ordenació atenuada" (art. 206.3), ja que, amb caràcter sobrevingut, els habitatges han incomplert el Pla general de Benifaió. Aquest planejament urbanístic va ser aprovat amb posterioritat a la implantació legal del nucli. L'article 206 del TRLOTUP regula aquests supòsits de "fora d'ordenació" establint les actuacions que poden autoritzar-se en els habitatges indicats.

Es podrà concedir llicència a aquests habitatges per a escometre les obres que permet precisament l'article 206.3 del TRLOTUP, i no altres, ("reforma i de millora i canvis objectius d'activitat, sempre que la nova obra o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent ni supose la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament").

Respecte de les llicències de segona ocupació, cal indicar que els habitatges disposen de títol habilitant i de llicència d'obres i ocupació, i que, per tant, se'ls pot concedir llicència de segona ocupació en els supòsits establerts en l'article 33.2 de la Llei 3/2004, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació (LOFCE). Referent a això, quan hagen transcorregut deu anys des de l'obtenció de la primera llicència d'ocupació, serà necessària renovar-la quan s'efectue la segona o posterior transmissió de la propietat, o, així mateix, quan calga formalitzar un nou contracte de subministrament d'aigua, gas o electricitat.

Finalment, s'ha d'indicar que segons el que s'ha fixat en l'article 169 del TRLOTUP, la conservació de les obres d'urbanització és responsabilitat de l'ajuntament des de la seua recepció, i es poden realitzar per gestió directa o per gestió indirecta, conforme a la legislació de contractes del sector públic.

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 que és atribució de la persona titular de la direcció general amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme la següent: "Evacuar, després dels informes tècnics previs o, fins i tot, del 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, tindran caràcter vinculant".

D'altra banda, se l'informa que, amb la finalitat que siguen accessible per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les respostes 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/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME