

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C-41/2023 - TACTICA-3357763

Municipio: Sumacàrcer

Asunto: Consulta sobre orden demolición edificación nave-almacén en suelo urbano autorizada con licencia obras provisional.

AYUNTAMIENTO DE SUMACÀRCER

El Ayuntamiento de Sumacàrcer formula una consulta que tiene entrada a través de Trámite Z en la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio con número de registro GVRTE/2023/2531155 en fecha 12/06/2023 y en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el 20/06/2023 relativa al procedimiento para erradicar una edificación tipo nave-almacén construida en suelo urbano con autorización de obras provisional.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha de 16 de febrero de 1994, con motivo del inicio de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones previstas en el Plan Parcial "La Florida" a través del programa de actuación integrada de la "UE-1 La Florida", se otorgó por decreto de alcaldía al contratista adjudicatario de la ejecución de las obras licencia de obras con carácter provisional para la construcción de un cercado y de una nave para uso almacén en una de las parcelas del suelo urbanizable que forma parte de la anterior unidad de ejecución, con la finalidad que ésta sirva de zona de acopio de materiales durante el desarrollo de las obras. El decreto de concesión de la licencia indicaba de manera literal lo siguiente:

Vista la instancia presentada por (...), en representación de la empresa constructora (...), solicitando licencia de obras con carácter provisional, consistente en construcción de un cercado con parte cubierto para almacén de la empresa, de una superficie de 149 metros cuadrados, con carácter provisional y mientras duren las obras de "La Florida", en los terrenos reflejados en el plano que acompaña.

(...)

La Corporación acuerda autorizar las obras de carácter provisional solicitadas, que habrán de demolerse en cualquier momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

SEGUNDO.- En el acta de recepción definitiva de las obras de urbanización de la "UE-1 La Florida", de fecha de 24 de noviembre del año 2000, se constata, según el informe del arquitecto municipal, que se ha procedido a la demolición de la parte de la construcción de nave-almacén construida con la anterior licencia de obras provisional que ocupaba parcialmente un suelo de titularidad municipal, quedando esta liberada de la parte ocupada. No obstante, actualmente la referida construcción de nave-almacén, la cual se encuentra situada en una zona residencial de baja densidad, sigue en uso, siendo una zona de acopio de materiales de construcción, tanto en el interior de la construcción como en la zona exterior de la parcela cercada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El inmueble objeto de este informe (nave-almacén), según las Normas Subsidiarias de Sumacàrcer (aprobación definitiva por la CTU el día 1-06-1987) y sus respectivas modificaciones puntuales aprobadas; está emplazado en SUELO URBANO, ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. Concretamente, se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial La Florida (aprobación definitiva por la CTU el día 31-01-1995). Por tanto, en cuanto a la compatibilidad y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la edificación con el planeamiento vigente de aplicación, se establece lo siguiente:

- Según el Capítulo 4 del Plan Parcial de Ordenación Urbana de “La Florida”:

Artículo 4.1 Calificación de suelo.

Los suelos comprendidos en el área de actuación están clasificados como suelo de posible urbanización residencial de baja densidad por las Normas Subsidiarias vigentes. Este Plan Parcial los califica según dos categorías iniciales: Zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

Artículo 4.3 Suelo de dominio privado

Artículo 4.3.1 Condiciones de uso y compensación.

Los usos permitidos son los señalados en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, siendo el de vivienda unifamiliar aislada.

- Asimismo, el citado Plan Parcial se remite al uso global establecido en las NNSS de Sumacàrcer que establece en su *Capítulo III “Normas de planeamiento en suelo urbanizable”* lo siguiente:

Artículo 17.- Usos

El uso a que se destinan estos terrenos es exclusivamente residencial de baja densidad, permitiéndose el uso deportivo, recreativo, educativo, así como otros servicios de interés social. En consecuencia, estarán prohibidas las actividades industriales de cualquier tipo.

Por tanto, teniendo en cuenta que solo se permite de forma exclusiva el uso residencial de baja densidad y otros usos dotacionales, la construcción de la nave-almacén es un uso incompatible con el planeamiento vigente.

SEGUNDO.- Por otra parte, en cuanto al cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación establecidos en el *Capítulo 6 “Normas de edificación” del Plan Parcial de la “Florida”*, se observa el artículo 6.13 que establece en su apartado 5 lo siguiente:

Retiros a lindes

La edificación podrá disponerse libremente en el interior de la parcela, con la necesidad de respetar retiros a otras parcelas o a los viales, iguales o superiores a 3 metros a otras parcelas y a fachadas. No se podrá invadir con la edificación la franja de 18 m. de separación a la carretera señalada en los planos del Plan Parcial.

Por tanto, dado que la construcción existente en cuestión se encuentra edificada con sus fachadas alineadas a la vía pública y a una de las parcelas colindantes, no cumple con el retiro de los 3 metros establecidos.

TERCERO.- Ante esta situación de irregularidad urbanística, el ayuntamiento de Sumacàrcer solicita informe sobre cuál es la motivación correcta que permita dictar la correspondiente orden de ejecución de demolición de una nave-almacén construida al amparo de una licencia para obras y usos provisionales y que, en razón de su uso, no cabe en la zona de ordenanza en la que se ubica.

Para ello, se refiere, por una parte, a la aplicación del artículo 235 del DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP):

Artículo 235. Licencia de obras y usos provisionales.

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

(...)

3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Si bien ha transcurrido sobradamente el plazo de 5 años, teniendo en cuenta que, según indica el ayuntamiento, no se ha requerido al interesado para que proceda a la demolición íntegra de la nave-almacén, y que la licencia provisional concedida se otorga concluyendo *que habrán de demolerse en cualquier momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización*, es de aplicación el artículo 235.3 del TRLOTUP citado, que establece que la autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla. En este caso, la condición es la demolición a requerimiento del Ayuntamiento.

CUARTO.- Por otra parte, se refiere a la posible aplicación del artículo 255 del TRLOTUP, que establece lo siguiente:

Artículo 255. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística.

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, la alcaldía y, en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, requerirá a la persona propietaria para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de caducidad de acción de la administración empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate.

Así como el artículo 256 del TRLOTUP, que establece:

Artículo 256. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.

El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello

no obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

La aplicación de este artículo tiene por objeto adaptar lo máximo posible al entorno en el que se encuentra una obra que incumple la legalidad urbanística y de la que no es posible emprender actuaciones de restauración de dicha legalidad por haber transcurrido el plazo establecido para ello, pero no se refiere a la posibilidad de un derribo total de la edificación existente, puesto que de esta actuación es justamente la que protege el transcurso del plazo.

CONCLUSIÓN

Según la información aportada por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que no se ha requerido al interesado para que proceda a la íntegra demolición de la nave-almacén, y que la licencia provisional concedida se otorga concluyendo *que habrán de demolerse en cualquier momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización*, es de aplicación el artículo 235.3 del TRLOTUP citado, que establece que la autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, siendo la única condición la adopción de tal acuerdo.

Si el requerimiento de demolición no fuera atendido por el interesado, se deberá aplicar lo dispuesto en el *Capítulo II. Protección de la legalidad del Libro III. Disciplina urbanística y Título único. Disciplina urbanística* del TRLOTUP, en particular, lo establecido en el artículo 260.

Respecto de la contestación de esta consulta, 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, 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