

## **SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

**Expte:** C-52/22.

**Asunto:** Ubicación de paneles fotovoltaicos en cubiertas en edificaciones ilegales en SNU.

**Ref:** OL/rm.

AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

Plaça Major, nº 1

46169 OLOCAU

Mediante comunicación del Servicio Territorial de Valencia, se ha remitido a este Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística, consulta formulada por el Ayuntamiento de Olocau sobre la viabilidad de implantar paneles fotovoltaicos de autoconsumo en la cubierta de viviendas existentes en Suelo no Urbanizable (SnU), concretamente en aquellas que carecen de autorización, pero para las que ya habría caducado el plazo para exigir la restauración de la legalidad urbanística, quedando sometidas al régimen jurídico del artículo 256 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell (TRLOTUP).

### **CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS**

**PRIMERA.** El transcurso del plazo para el ejercicio de las potestades de restauración de la legalidad urbanística respecto de una vivienda irregular (sin licencia) sita en SnU no convierte a dicho inmueble en legal. Así lo dice el art. 256 TRLOTUP, cuyo tenor literal indica:

*“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”.*

El régimen al que se sujetan estas viviendas es el establecido en el propio art. 256: se pueden llevar a cabo obras para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno, **pero no obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.**

Lo que hay que determinar en este punto es que tipo de obra constituye la instalación de una placa fotovoltaica de autoconsumo en una de estas viviendas. **El criterio sostenido por esta Dirección General es que esta es una “obra de modificación” de las reguladas en el art. 233.1 b) TRLOTUP. Considerando que el art. 256 proscribire las obras de reforma (sinónimo de obras de modificación), la implantación de estas instalaciones está prohibida en viviendas ilegales en SnU.**

**Ello con carácter general. Porque si la vivienda finalizó su construcción antes del 20/8/14, puede someterse a una procedimiento de minimización** de impactos ambientales y territoriales (art. 228 y ss TRLOTUP). Mediante dicho procedimiento se pretende la regularización de estas viviendas con el objeto de minimizar (paliar/evitar/disminuir) los efectos perniciosos que sobre medio ambiente y territorio producen o han producido las mismas. Tal regularización se llevará a cabo mediante un Plan Especial + licencia (minimización colectiva) o simplemente una licencia (minimización individualizada). **Dentro del trámite de estas licencias se autorizará la implantación de placas fotovoltaicas en estos inmuebles.**

Lo contrario (la autorización de la instalación sin pasar por un procedimiento de minimización) supondría consolidar la obra ilegal, con su consiguiente aumento de valor, circunstancia prohibida por el art. 256 TRLOTUP. Además, se vaciaría de contenido la regulación de la minimización.

**Conclusión: para la instalación de una placa fotovoltaica en viviendas irregulares (sin licencia) es necesario la tramitación de un procedimiento de minimización de impactos (individual o colectivo). En este procedimiento se autorizará dicha instalación.**

**SEGUNDA.** 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 que es atribución de la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo: *“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