

SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: Onil

Expte: C 8/2024 – SOLCON 3438866

ASUNTO: Concesión licencia actividad en edificación ámbito PRI.

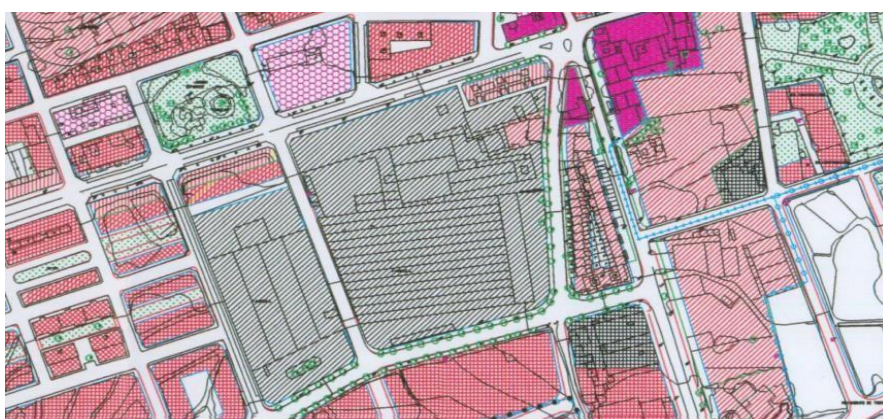
AYUNTAMIENTO DE ONIL

Con fecha 6 de febrero de 2024 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Onil instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a la situación urbanística de una edificación existente en un ámbito de suelo urbano sujeto a Plan de Reforma Interior.

De los antecedentes expuestos por el Ayuntamiento resultan relevantes los siguientes:

El Plan General tenía entre sus objetivos propiciar el traslado de las industrias existentes en el casco urbano, transformando esos suelos para su uso residencial.

El Plan General de Onil clasificó la manzana delimitada por la avenida de la Paz, paseo de la Virgen y calles Maestro Chapí y San Antonio (excepto la esquina noreste) como suelo urbano. Es la denominada Ficha 87. Esta manzana alberga edificaciones de uso industrial. Su superficie es de 42.972,31 m², incluyendo 9.065,29 m² destinados a viales.



La Ficha 87 establece que el uso predominante es industrial, con cambio a uso predominanteresidencial en un plazo máximo de 25 años. Establece además que *“Por el tamaño del áreaa ordenar se procederá a realizar el cambio de uso predominante mediante la redacción de un P.R.I.”*

Dentro del ámbito de la Ficha 87 existe una edificación (Casa Molina) que está siendo utilizada por la Asociación de Parálíticos Cerebrales de Alicante, y cuenta con licencia de uso provisional para centro de atención temprana.

A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

“Cuestión 1

A efectos de poder considerar como compatible el uso de la actividad que se desarrolla en el edificio “Casa Molina”, y por ende, poder otorgar licencia de actividad conforme al artículo 190.4 TRLOTUP ¿Se podría considerar que, a pesar de no haberse aprobado el PRI referente a ese ámbito, la edificación cuenta como usos compatibles los determinados en la Ficha 87 (apartado USOS PORMENORIZADOS)?

Cuestión 2

A efectos de poder considerar como compatible la edificación “Casa Molina” con el planeamiento, y considerando que supera el parámetro de edificabilidad de 0,4 m²t/m²s establecido en el apartado C) de la Ficha 87 ¿Es adecuado considerar que la edificación actual podría obtener licencia de actividad condicionada a compensar tal exceso de edificabilidad?”

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA. - El municipio de Onil cuenta con un Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 25 de septiembre de 2000.

La Ficha 87 del Plan General establece lo siguiente en relación con los usos:

“Uso predominante: Residencial Multifamiliar.

Usos alternativos:

Permitidos: Garaje-aparcamiento: en categorías 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a y 7^a.

Comercio: en todas sus categorías y tipos.

Equipamiento: en todos sus tipos y categorías.

Servicio-oficina: en todas sus categorías.

Artesanía: en categoría 2^a y 4^a.

Excepcionales: Turístico y Hospedaje: en categoría 2^a.

(siempre que exista acceso rodado)”

La primera de las cuestiones planteadas por el Ayuntamiento se refiere a la compatibilidad del uso que se viene desarrollando en la edificación con lo establecido en el Plan General.

Para responder a la misma debe tenerse en consideración el contenido del artículo 37 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), que regula los usos terciarios especiales y en su apartado 1 establece lo siguiente:

“Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.”

Según resulta de la información facilitada por el Ayuntamiento, el edificio en el que se ubica la actividad de centro de atención temprana es de titularidad privada, y el uso es sanitario-asistencial.

Debe tenerse en consideración que el Plan General de Onil no está adaptado al TRLOTUP, por lo que no ha establecido la definición de los usos terciarios especiales. No obstante, el artículo 9.4.5 del Título IV de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General define el uso de equipamiento como *“aquella dotación que se destina a albergar alguna de las siguientes prestaciones sociales”* y en concreto establece que el uso de equipamiento de bienestar social consiste en *“la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas”*. Nada en la norma distingue acerca del carácter público o privado de estos usos (de hecho, se incluyen como equipamientos los religiosos o asociativos, por ejemplo).

De lo anterior se debe concluir que el uso que se viene desarrollando en el edificio se engloba dentro del uso de equipamiento establecido como permitido en la Ficha 87 del Plan General.

SEGUNDA.- La Ficha 87 del Plan General establece entre las condiciones de la edificación una edificabilidad máxima de 0,4 m²/m². Esta limitación deberá ser tenida en consideración cuando se ordene pormenorizadamente el ámbito a través del plan de reforma interior, y se ejecute a través de la necesaria actuación integrada.

Téngase en consideración que la edificabilidad máxima fijada por el Plan General responde a la consideración de índice de edificabilidad bruta del ámbito, pero ello no significa que cada una de las parcelas que lo conforman no pueda albergar una edificabilidad superior. Será el análisis del conjunto el que justifique que no se supera el índice de edificabilidad bruta establecido, y otorgue a cada parcela resultante la edificabilidad neta que corresponda. Y será el proyecto de reparcelación, el que materialice el principio de equidistribución de beneficios y cargas, compensando los excesos de aprovechamiento que eventualmente se puedan producir.

TERCERA.- Como bien señala el Ayuntamiento en su consulta, es de aplicación en este supuesto el artículo 190.4 TRLOTUP, que establece:

“4. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las edificaciones preexistentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas

residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.”

En el mismo sentido se pronuncia el segundo párrafo del artículo 187.1 del TRLOTUP:

“No obstante, las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuenten con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.”

En consecuencia, y una vez comprobada la compatibilidad del uso y la edificación con el planeamiento vigente, y dado que señala el Ayuntamiento en su consulta que el edificio cuenta con los servicios urbanísticos reclamados, a juicio de quien suscribe se cumplen las condiciones establecidas en los preceptos legales para que el Ayuntamiento, previos los trámites oportunos, pueda conceder licencia de actividad.

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