GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio

Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental
CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1
C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

SERVICI ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA
Municipi: Onil
Exp.: C 8/2024 – SOLCON 3438866
ASSUMPTE: Concessió llicencia activitat en edificació àmbit PRI

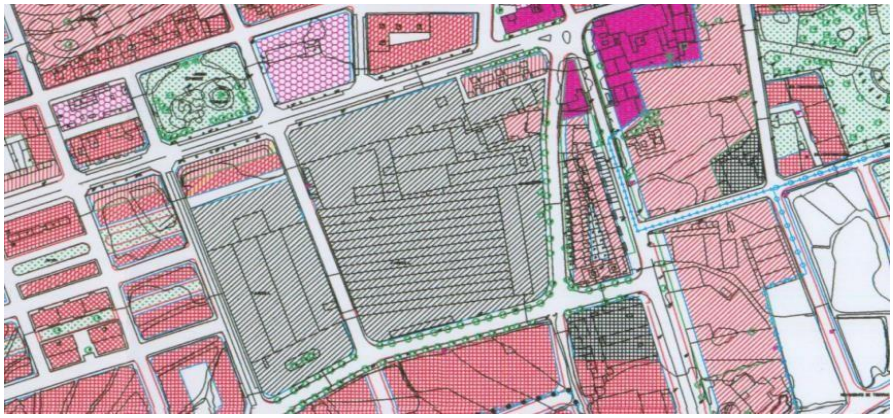
AJUNTAMENT D'ONIL

Amb data 6 de febrer de 2024, té entrada en el Servici Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament d'Onil en què insta esta administració a fer un pronunciament sobre determinats aspectes relatius a la situació urbanística d'una edificació existent en un àmbit de sòl urbà subjecte a pla de reforma interior.

Dels antecedents que ha exposat l'Ajuntament resulten rellevants els següents:

El Pla general tenia entre els seus objectius propiciar el trasllat de les indústries existents en el nucli urbà per a transformar eixos sòls per a ús residencial.

El Pla general d'Onil va classificar l'illa delimitada per l'avinguda de la Pau, el passeig de la Mare de Déu i els carrers Mestre Chapí i Sant Antoni (excepte la cantonada nord-est) com a sòl urbà. És la denominada Fitxa 87. Esta illa conté edificacions d'ús industrial. La seua superfície és de 42.972,31 m^2, incloent-hi 9.065,29 m^2 destinats a vials.



La Fitxa 87 establix que l'ús predominant és industrial, amb canvi a ús predominant residencial en un termini màxim de 25 anys. Establix, a més, que "*Per la grandària de l'àrea a ordenar es procedirà a fer el canvi d'ús predominant mitjançant la redacció d'un PRI*".

CSV:96QT2J96:HU6MFQIR:N2EF5NAE **URL de validación:**https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=96QT2J96:HU6MFQIR:N2EF5NAE

Dins de l'àmbit de la Fitxa 87 existix una edificació (Casa Molina) que està sent utilitzada per l'Associació de Paralítics Cerebrals d'Alacant, i disposa de llicència d'ús provisional per a centre d'atenció precoç.

A la vista dels antecedents exposats, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta com seguix:

"Qüestió 1

A l'efecte de poder considerar com a compatible l'ús de l'activitat que es desenvolupa en l'edifici Casa Molina i, per tant, poder atorgar llicència d'activitat conforme a l'article 190.4 del TRLOTUP, ¿es podria considerar que, tot i no haver-se aprovat el PRI referent a eixe àmbit, l'edificació compta com a usos compatibles els determinats en la Fitxa 87 (apartat USOS DETALLATS)?

Qüestió 2

A l'efecte de poder considerar com a compatible l'edificació Casa Molina amb el planejament, i considerant que supera el paràmetre d'edificabilitat de 0,4 m2t/m2s establit en l'apartat C) de la Fitxa 87, ¿és adequat considerar que l'edificació actual podria obtindre llicència d'activitat condicionada a compensar tal excés d'edificabilitat?"

CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

PRIMERA. El municipi d'Onil compta amb un Pla general aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 25 de setembre de 2000.

La fitxa 87 del Pla general establix el següent en relació amb els usos:

"Ús predominant:	*Residencial multifamiliar.*
Usos alternatius:	
Permesos:	*Garatge aparcament: en categories 1a, 2a, 3a, 4a, 5a i 7a.*
	Comerç: en totes les seues categories i tipus.
	Equipament: en tots els seus tipus i categories.
	Servici oficina: en totes les seues categories.
	Artesania: en categoria 2a i 4a.
Excepcionals:	*Turístic i Hostalatge: en categoria 2a.*
	(sempre que hi haja accés rodat)"

La primera de les qüestions plantejades per l'Ajuntament es referix a la compatibilitat de l'ús que es desenvolupa en l'edificació amb el que s'establix en el Pla general.

Per a respondre a esta qüestió, ha de tindre's en consideració el contingut de l'article 37 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP), que regula els usos terciaris especials, i en el seu apartat 1 establix el següent:

CSV:96QT2J96:HU6MFQIR:N2EF5NAE **URL de validación:**https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=96QT2J96:HU6MFQIR:N2EF5NAE

"Els sòls de titularitat privada destinats a l'ús educatiu cultural, esportiu recreatiu i sanitari assistencial tindran el caràcter d'ús terciari."

Segons es deduïx de la informació facilitada per l'Ajuntament, l'edifici en el qual se situa l'activitat del centre d'atenció precoç és de titularitat privada i l'ús és sanitari assistencial.

S'ha de tindre en consideració que el Pla general d'Onil no està adaptat al TRLOTUP, per la qual cosa no ha establit la definició dels usos terciaris especials. No obstant això, l'article 9.4.5 del títol IV de les Ordenances urbanístiques del Pla general definix l'ús d'equipament com "*aquella dotació que es destina a albergar alguna de les següents prestacions socials*", i en concret establix que l'ús d'equipament de benestar social consistix en *"la prestació d'assistència no específicament sanitària a les persones"*. Res en la norma distingix sobre el caràcter públic o privat d'estos usos (de fet, s'inclouen com a equipaments els religiosos o associatius, per exemple).

D'això s'ha de concloure que l'ús que es desenvolupa en l'edifici s'engloba dins de l'ús d'equipament establit com a permés en la Fitxa 87 del Pla general.

SEGONA. La Fitxa 87 del Pla general establix entre les condicions de l'edificació una edificabilitat màxima de 0,4 m^2/m^2. Esta limitació haurà de ser tinguda en consideració quan s'ordene detalladament l'àmbit a través del pla de reforma interior, i s'execute a través de la necessària actuació integrada.

S'ha de tindre en consideració que l'edificabilitat màxima que fixa el Pla general respon a la consideració d'índex d'edificabilitat bruta de l'àmbit, però això no significa que cada una de les parcel·les que el conformen no puga contindre una edificabilitat superior. Serà l'anàlisi del conjunt el que justifique que no se supera l'índex d'edificabilitat bruta establit i atorgue a cada parcel·la resultant l'edificabilitat neta que corresponga. I serà el projecte de reparcel·lacióel que materialitze el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues per a compensar els excessos d'aprofitament que eventualment es puguen produir.

TERCERA. Com bé assenyala l'Ajuntament en la seua consulta, és aplicable en este supòsit l'article 190.4 TRLOTUP, que establix:

"4. Fins que els sòls no adquirisquen la condició de solar, no poden atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les edificacions preexistents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà poden obtindre declaració responsable o llicència d'ocupació, segons siga procedent, o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, disposen d'un sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i proveïment d'aigua potable."

En el mateix sentit es pronuncia el segon paràgraf de l'article 187.1 del TRLOTUP:

"Tanmateix, les edificacions existents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà poden obtindre declaració responsable o llicència d'ocupació, segons siga procedent, o autorització d'iniciació de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, compten amb sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, a falta d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i proveïment d'aigua potable."

En conseqüència, i una vegada comprovada la compatibilitat de l'ús i l'edificació amb el planejament vigent, i atés que l'Ajuntament assenyala en la seua consulta que l'edifici compta amb els servicis urbanístics reclamats, segons el parer de qui subscriu es complixen les condicions establides en els preceptes legals perquè l'Ajuntament, amb els tràmits previs oportuns, puga concedir llicència d'activitat.

Respecte de la contestació d'esta 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, establix, entre les atribucions d'esta Direcció General, la d'"evacuar (previs els informes tècnics o, inclús, 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, l'informem que, amb la finalitat que siguen accessibles per qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions 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:

https://mediambient.gva.es/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments

El director general d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental

Firmado por Miguel Ángel Ivorra Devesa, el 24/04/2024 09:55:56
Cargo: Director General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental

GENERALITAT VALENCIANA