

## **Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística**

Expedient: C 13/2021

Municipi: GANDIA

Assumpte: Ús turístic d'habitatge existent

### **AJUNTAMENT DE GANDIA**

Plaça Major, 1

46701 Gandia

Vista la consulta formulada per l'Ajuntament de Gandia mitjançant escrit registrat d'entrada en data 25/02/21 en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística, en la qual, després dels antecedents del cas, planteja les dues qüestions següents:

- Primera. Si es pot atorgar certificat de compatibilitat urbanística per a un habitatge turístic en sòl no urbanitzable protegit encara que tinga una cèdula d'habitabilitat de 1980.
- Segona. Com afecta l'aprovació del PATRICOVA a l'emissió del corresponent certificat de compatibilitat urbanística.

Vist que en data 26/02/21 es requereix informe sobre aquest tema al Servei Territorial d'Urbanisme de València, el qual té entrada el dia 17/03/21 en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Vist que en data 24/03/21 es va sol·licitar igualment informe al Servei d'Ordenació del Territori, que va tindre entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística el dia 8/11/22.

Vist el contingut d'ambdós informes, es poden efectuar les consideracions següents:

El supòsit que dona peu a la consulta es concreta en l'existència d'un habitatge unifamiliar, l'edificació del qual es finalitza l'any 1978 i que disposa de cèdula d'habitabilitat expedida pel Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme el 18 d'abril de 1980. Al maig de 2007, s'atorga l'escriptura de declaració d'obra nova de l'edificació existent referida, amb antiguitat de l'any 1978, sobre una parcel·la de 1.972 m<sup>2</sup> i amb una superfície construïda de 112 m<sup>2</sup>, segons escriptura.

La parcel·la en qüestió està afectada pel Pla especial de la Marjal de Gandia i del BIC Alqueria del Duc (d'ara endavant Pla especial), l'article 53 del qual inclou com a usos prohibits el d'habitatge i l'article 54 fixa que les edificacions existents que no siguen compatibles amb el que s'indica es consideren fora d'ordenació.

Igualment, està afectat pel Pla d'acció territorial de risc d'inundació de la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), segons el qual la parcel·la està en zona de perillositat 3, i l'article 18 de les Normes prohibeix igualment l'ús d'habitatge.

En relació amb la primera qüestió plantejada, es pot dir que, d'acord amb l'article 53, en relació amb el 54 del Pla especial, com que es tracta de la construcció d'un habitatge i aquest ús està prohibit en l'àmbit del Pla especial, es tracta d'un edifici que es troba en situació de fora d'ordenació. És a dir, que com estava legalment construït en el seu moment (si té cèdula d'habitabilitat cal entendre que, quan es va atorgar aquesta, l'edificació era conforme amb la normativa i el planejament aplicable) a conseqüència d'una modificació del planejament, en aquest cas a través del Pla Especial, ha esdevingut incompatible amb aquest pla.

El règim de fora d'ordenació està regulat amb caràcter general en el Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara endavant, TRLOTUP), concretament en l'article 206, l'apartat primer del qual diu:

"1. Els plans expressaran quines construccions erigides amb anterioritat a aquests han de quedar en situació de fora d'ordenació, per manifesta incompatibilitat amb les seues determinacions, de la qual només s'autoritzaran obres de mera conservació".

En aquest cas, com ja s'ha vist, el Pla especial indica quines construccions, com la que ens ocupa, es troben en situació de fora d'ordenació.

D'altra banda, la recent jurisprudència atribueix als habitatges turístics el caràcter d'ús terciari. La sentència del Tribunal Suprem núm. 1550/2020, de 19/11/20, considera raonable la qualificació dels habitatges d'ús turístic com a equipament i no com a habitatge (fonament jurídic nové). La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana núm. 631/2020, de 23 de novembre, qualifica els habitatges turístics com a ús terciari hoteler (fonament jurídic tercer), en aquest cas, en el marc del PGOU de València.

El pas d'ús d'habitatge residencial a l'ús habitatge turístic comporta un canvi d'ús urbanístic que excedeix d'una obra de mera conservació a les quals es refereix l'article 206 del TRLOTUP com a límit de les actuacions que es poden dur a terme en edificis fora d'ordenació. És més, si com indica la jurisprudència citada, es tracta d'un ús terciari, necessitaria la declaració prèvia d'interés comunitari, llevat que concórrega alguna causa d'exempció. Tot això d'acord amb el règim de sòl urbanitzable previst en el TRLOTUP. D'altra banda, sembla que aquest canvi d'ús accentuaria la inadequació de l'actuació al planejament vigent.

D'acord amb el que s'ha exposat, es considera que no és compatible urbanísticament l'ús d'habitatge turístic en el supòsit objecte de consulta, malgrat que dispose d'una cèdula d'habitabilitat de 1980.

D'altra banda, pel que fa a l'afecció pel Pla d'acció territorial de risc d'inundació de la Comunitat Valenciana, el Servei de Gestió Territorial indica que, segons la documentació rebuda, no és possible localitzar la ubicació exacta de l'habitatge, la qual cosa impossibilita respondre a la consulta plantejada.

És tot el que cal informar sobre aquest tema.

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, entre les atribucions d'aquesta direcció general, la d' "evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, 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 no tindran, en cap cas, caràcter vinculant**".

D'altra banda, se l'informa 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 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