

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C 13/2021

Municipio: GANDÍA

Asunto: Uso turístico de vivienda existente

AYUNTAMIENTO DE GANDIA

PL. MAJOR, 1

46701 GANDIA

Vista la consulta formulada por el Ayuntamiento de Gandía mediante escrito registrado de entrada en fecha 25/02/21 en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística, en la que, tras la exposición de los antecedentes del caso, plantea las dos siguientes cuestiones:

- Primera: Si se puede otorgar certificado de compatibilidad urbanística para una vivienda turística en suelo no urbanizable protegido a pesar de contar con una cédula de habitabilidad de 1980.

-Segunda: Cómo afecta la aprobación del PATRICOVA a la emisión del correspondiente certificado de compatibilidad urbanística.

Visto que en fecha 26/02/21 se requiere informe al respecto al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, el cual tiene entrada el día 17/03/21 en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Visto que en fecha 24/03/21 se solicitó igualmente informe al Servicio de Ordenación del Territorio , que tuvo entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística el día 8/11/22.

Visto el contenido de ambos informes pueden efectuarse las siguientes consideraciones:

El supuesto que da pie a la consulta se concreta en la existencia de una vivienda unifamiliar, cuya edificación se finaliza en 1978 y que cuenta con cédula de habitabilidad expedida por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el 18 de abril de 1980. En mayo de 2007, se otorga la escritura de declaración de obra nueva de la edificación existente referida, con antigüedad del año 1978, sobre una parcela de 1.972 m2 y con una superficie construida de 112 m2, según escritura.

La parcela en cuestión está afectada por el Plan Especial de la Marjal de Gandía y del BIC Alquería del Duc (en adelante Plan Especial), cuyo artículo 53 incluye como usos prohibidos el de vivienda y el artículo 54 fija que las edificaciones existentes que no resulten compatibles con lo indicado, se consideran fuera de ordenación.

Igualmente, está afectado por el Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), según el cual la parcela está en zona de peligrosidad 3 y el art. 18 de las Normas prohíbe igualmente el uso de vivienda.

En relación con la primera cuestión planteada, puede decirse que de acuerdo con el artículo 53, en relación con el 54 del Plan Especial, al tratarse de la construcción de una vivienda y estar este uso prohibido en el ámbito del Plan Especial, se trata de un edificio que se encuentra en situación de fuera de ordenación. Es decir, que estando legalmente construido en su día (si tiene cédula de habitabilidad cabe entender que, cuando se otorgó ésta, la edificación era acorde con la normativa y el planeamiento aplicable) como consecuencia de una modificación del planeamiento, en este caso a través del Plan Especial, ha devenido incompatible con el mismo.

El régimen de fuera de ordenación está regulado con carácter general en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), concretamente en el artículo 206, cuyo apartado primero dice:

“1. Los planes expresarán qué construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, de la solo se autorizarán obras de mera conservación”.

En este caso, como ya se ha visto, el Plan Especial indica qué construcciones, como la que nos ocupa, se encuentran en situación de fuera de ordenación.

Por otra parte, la reciente jurisprudencia atribuye a las viviendas turísticas el carácter de uso terciario. La sentencia del Tribunal Supremo n.º 1550/2020, de 19/11/20, considera razonable la calificación de las viviendas de uso turístico como equipamiento y no como vivienda (Fundamento Jurídico noveno). La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº631/2020, de 23 de noviembre, califica las viviendas turísticas como uso terciario hotelero (Fundamento Jurídico tercero), en este caso, en el marco del PGOU de Valencia.

El paso de uso de vivienda residencial al uso vivienda turística comporta un cambio de uso urbanístico que excede de una obra de mera conservación a las que se refiere el artículo 206 del TRLOTUP como límite de las actuaciones que se pueden realizar en edificios fuera de ordenación. Es más, si como indica la jurisprudencia citada, se trata de un uso terciario, precisaría de la previa declaración de interés comunitario, salvo que concurriera alguna causa de exención. Todo ello de acuerdo con el régimen de suelo urbanizable previsto en el TRLOTUP. Por otra parte, parece que este cambio de uso acentuaría la inadecuación de la actuación al planeamiento vigente.

De acuerdo con lo expuesto, se considera que no es compatible urbanísticamente el uso de vivienda turística en el supuesto objeto de consulta, a pesar de contar con una cédula de habitabilidad de 1980.

Por otro lado, en lo relativo a la afección por el Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana, el Servicio de Gestión Territorial indica que a la vista de la documentación recibida, no es posible localizar la ubicación exacta de la vivienda, lo que imposibilita dar contestación a la consulta planteada.

Es cuanto cabe informar al respecto.

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