

**Expedient:** C-64/2020

**Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial**

**Municipi:** Daya Nueva

**Assumpte:** Consulta sobre viabilitat modificació de les Normes Subsidiàries

**Ajuntament DAYA NUEVA**  
**Av. Constitució, 1**  
**03159 DAYA NUEVA (ALACANT)**

## ANTECEDENTS DE FET

**Primer.** Amb data 28 d'octubre de 2020 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de Daya Nueva que insta a aquesta administració un pronunciament sobre la viabilitat de procedir a una modificació de les Normes Subsidiàries per a classificar com a sòl urbà determinades parcel·les.

**Segon.** En el cas que es planteja, indica l'Ajuntament que determinats particulars han sol·licitat la delimitació d'una nova zona d'ordenació de sòl urbanitzat residencial, sobre la base de la consideració que aquest àmbit, amb una superfície d'11.995 m<sup>2</sup>, compta amb els serveis urbanístics efectivament implantats i compleix les condicions legalment exigides perquè siga considerada com a sòl urbà.

**Tercer.** El planejament municipal vigent a Daya Nueva són les normes subsidiàries aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data d'11 de desembre de 1995.

Aquestes normes subsidiàries classifiquen com a sòl urbà el nucli consolidat, i com a sòl urbanitzable un àmbit situat a l'oest del casc, d'ús global residencial, denominat sector R-2, amb una superfície de 56.016 m<sup>2</sup>. Posteriorment es va tramitar l'homologació modificativa i pla parcial del sector R-2, que van ser aprovats definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 26 d'octubre de 2004 i que, entre altres determinacions, va incrementar la superfície de l'àmbit fins a aconseguir els 165.818,05 m<sup>2</sup>. Aquest sector va ser desenvolupat mitjançant una actuació integrada i es troba, en data de hui, urbanitzat i parcialment edificat.



Els terrenys objecte d'aquesta consulta se situen al nord del sector R-2, contigus amb el vial de la vora del sector esmentat (avinguda Óscar Esplá) i amb la carretera CV-862. Estan classificats com a sòl no urbanitzable, i sobre aquests s'han executat determinades edificacions.



## FONAMENTS DE DRET

**Primer.** L'article 25.2.b) de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, LOTUP), estableix que l'ordenació estructural diferenciarà:

*“Les zones urbanitzades, caracteritzades per aquells sòls que compten amb els serveis urbanístics, incloent-hi també en aquestes tant els terrenys contigus als ja urbanitzats que permeten la culminació de les trames urbanes existents mitjançant xicotetes actuacions urbanístiques que no comporten més d'una línia d'illes edificables, com els que presenten dèficit d'urbanització o dotacions.”*

I l'apartat 5 del mateix article 25 afig el següent:

*“Sense perjudici del que s'estableix en l'apartat 2, en els nuclis urbans tradicionals de municipis de creixement escàs, podran delimitar-se xicotetes zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident prolongant la morfologia tradicional de carrers i edificació i legitimant exigències més senzilles d'urbanització derivades de la seua densitat moderada, el seu entorn agrari i la seua escassa motorització. Aquests àmbits es desenvoluparan com a actuacions aïllades segons l'article 72.3.b d'aquesta llei”*

En el supòsit plantejat, la documentació aportada per l'ajuntament argumenta que les parcel·les compten amb els serveis urbanístics. Ara bé, ha d'indicar-se que les parcel·les de la carretera CV-862 no compten amb enllumenat públic ni encintat de voreres, i es desconeix l'existència dels serveis restants.

Respecte a la possibilitat de classificar com a sòl urbà “els terrenys contigus als ja urbanitzats que permeten la culminació de les trames urbanes existents mitjançant xicotetes actuacions urbanístiques que no comporten més d'una línia d'illes edificables”, cal indicar que la classificació pretesa no tindria per objecte culminar la trama urbana existent. La trama urbana en l'actualitat es-

tà culminada a través del desenvolupament del sector R-2, que va executar un vial de vora (l'avinguda Óscar Esplá) a fi de donar un acabament adequat a aquesta, sense que les parcel·les contigües amb aquest vial pel nord hagen participat de l'execució d'aquest.

Respecte al que s'estableix en l'article 25.5 de la LOTUP, el municipi de Daya Nueva ha executat una actuació residencial, el sector R-2, actualment sense edificar en la major part de l'àmbit, per la qual cosa difícilment pot argumentar-se que la proposta siga necessària per a acollir les demandes de la població resident. A més, també ha desenvolupat una altra actuació residencial, el sector R-1, aprovat definitivament en data 23 de juliol de 2001, amb una superfície de 7,9ha i una previsió de 237 habitatges, actualment executades en la seua major part. En conseqüència, difícilment es pot argumentar que la proposta se situe en un municipi de creixement escàs.

**Segon.** D'altra banda, l'article 21.3 del text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, estableix que:

*3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual forme part, complisca alguna de les següents condicions:*

*a) Haver sigut urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.*

*b) Tindre instal·lades i operatives, conforme al que s'estableix en la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seua connexió en xarxa, per a satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl siga contigu amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, la seua consideració com a sòl urbanitzat.*

*c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a ella que determine la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent."*

En aquest supòsit, l'àmbit no s'ha urbanitzat en execució d'un instrument d'ordenació, no es troba integrat en la malla urbana, sinó que és contigu a aquesta en una de les seues vores, i en l'altre ho és a una via de comunicació interurbana.

**Tercer.** Res indica la documentació aportada per l'ajuntament sobre els actes administratius que hagen pogut emparar l'execució de les edificacions existents en l'àmbit. Teniu en consideració que en el planejament vigent la classificació d'aquestes és la de no urbanitzable: la major part d'aquest, rústic o no urbanitzable normal, i la franja contigua amb la carretera és no urbanitzable de protecció d'infraestructures.

Segons les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries, en el sòl no urbanitzable de protecció d'infraestructures les edificacions només podran situar-se a 18 metres des de l'aresta exterior de la calçada, D'altra banda, sobre el sòl no urbanitzable comú caben els usos establits en la Norma 54; en particular, l'habitatge unifamiliar només podrà autoritzar-se sobre una parcel·la d'almenys 10.000 m<sup>2</sup>.

**Quart.** De conformitat amb el que es disposa en l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Territorials i Urbanístics de la Generalitat, correspon a la Di-

recció General competent en matèria d'urbanisme evacuar les consultes que, en qüestions de legislació urbanística, efectuen els ajuntaments.

## **CONCLUSIÓ**

Les circumstàncies que concorren en aquest cas, així com la normativa legal i reglamentària exposada, permeten concloure que, l'àmbit sobre el qual es planteja la consulta no compleix les condicions establertes en la legislació vigent per a la seua classificació com a sòl urbà.

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**