

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

**Expedient:** C 16/2021 (3837/2020)

**Municipi:** Alfafar

**Assumpte:** consulta relativa a sòl urbà consolidat al barri del Tremolar

**DIRECCIÓ GENERAL DE MEDI NATURAL I AVALUACIÓ AMBIENTAL**  
CA 9 0 – TORRE 1 C/ DEMOCRÀCIA, 77  
CP 46018 VALÈNCIA

En relació amb la consulta plantejada, el 8 de març de 2021, la Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental, en referència a la consideració de sòl urbanitzat de determinats terrenys del terme municipal d'Alfafar, emet l'informe següent:

**1. Plantejament**

La Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental, a la vista de l'informe de l'Ajuntament d'Alfafar, en relació amb la delimitació de sòl urbà consolidat al barri del Tremolar i sobre la proposta de renovació i impermeabilització de la xarxa de sanejament, planteja la consulta sobre si es pot considerar consolidat el sòl representat gràficament per l'ajuntament i si la consolidació de la xarxa municipal de sanejament proposada per l'ajuntament pot considerar-se legal, ja que afecta sòl urbà que sembla no consolidat i sòl no urbanitzable.

**2. Breu referència al contingut de l'informe municipal**

El 23 de desembre de 2020 s'emet "informe tècnic – delimitació de sòl urbà consolidat al barri del Tremolar" en relació amb la consulta realitzada per la Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental.

En primer lloc, l'informe fa referència al PGOU d'Alfafar que considera la "zona 7, el Tremolar" com un nucli rural tradicional d'interés cultural.

Respecte de la seua consideració de sòl urbà consolidat assenyala que el sòl es troba pendent de gestió, per la qual cosa no s'han desenvolupat les actuacions urbanístiques necessàries per a dotar les parcel·les existents de la condició jurídica de solar. No obstant això, proliferen les edificacions i les àrees que són resultat del desenvolupament d'aquest nucli tradicional i que constitueixen sòl urbà consolidat.

Conclou l'informe, respecte de la definició del sòl urbà consolidat al barri del Tremolar, que els plànols que s'adjunten a l'informe recullen la situació actual d'aquest i la seua delimitació de conformitat amb el PGOU, així com els elements que componen la xarxa de sanejament existent i la proposta de millora i impermeabilització de la xarxa d'aquesta.

## Informe

**Primer.** Com indica l'informe municipal, en la secció setena del PGOU d'Alfafar es regula l'ordenança particular del barri del Tremolar i diu: “La zona 7, el Tremolar, constitueix un nucli rural tradicional d'interés cultural que ha de protegir-se per respondre a la forma de vida tradicional de la zona”. Les edificacions permeses en aquest àmbit són aïllades i amb el caràcter tipològic i ambiental de l'àrea.

L'article 94.b) 1.2 del PGOU inclou la zona del Tremolar com a sòl urbà.

L'article 23.3 del PGOU estableix:

“Amb independència dels projectes d'urbanització podran redactar-se i aprovar-se, de conformitat amb la Llei de règim local, projectes d'obres ordinàries en el sòl urbà, que no tinguen com a objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de determinacions d'un pla d'ordenació, que poden referir-se a obres parcials o menors de pavimentació, enllumenat, enjardinament, sanejament local o altres similars, sense el procediment de l'article 41 de la Llei del sòl (article 67.3 de l'RP)”.

**Segon.** El Pla general d'ordenació urbana d'Alfafar va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme el 10 de desembre de 1991. El seu marc legislatiu i urbanístic va ser, en el moment de la seua aprovació, el text refós de la Llei de sòl de 1976 i els reglaments que el despleguen, de 1978. Aquesta llei, ni els seus reglaments, especialment el de planejament urbanístic, no parlen de sòl urbà consolidat. Tampoc parlen de nucli rural tradicional.

D'altra banda, la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP), assenyalava en la disposició transitòria segona, apartat 1, que els municipis no estan obligats a promoure un expedient d'adaptació del seu planejament urbanístic a la LOTUP; i la disposició transitòria tercera indica, en l'apartat 1, que els plans aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LOTUP o que, per aplicació de la disposició transitòria primera, s'aproven sense adaptar-se a aquesta, s'executaran i s'aplicaran segons els seus propis continguts, sense que aquesta llei implique la modificació de les seues determinacions físiques, ni del contingut dels drets i aprofitaments objectius o tipus que se'n deriven.

Per tant, el règim jurídic d'aquests plans està conformat pel pla urbanístic corresponent i per la legislació de sòl i urbanística vigent, si bé amb l'especialitat en l'aplicació d'aquesta que respecta l'aplicació de les disposicions transitòries esmentades.



## **1. Respecte de la consulta relativa a la consideració dels terrenys com a sòl consolidat, cal assenyalar:**

El PGOU atribueix la classificació urbanística de sòl urbà als terrenys representats gràficament com a barri del Tremolar, zona 7, amb uns drets i aprofitaments que deriven d'aquesta classificació, que es mantenen, d'acord amb la disposició transitòria tercera de la LOTUP.

La LOTUP, en l'article 25, regula les zones del territori, i diferencia entre les rurals i les urbanitzades. Respecte de les urbanitzades, indica que són aquelles els sòls de les quals disposen dels serveis urbanístics, incloent 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 de cases edificables, com els que presenten dèficits d'urbanització o dotacions. I, en l'apartat 4 d'aquest article 25, estableix que en els nuclis urbans tradicionals de municipis d'escàs creixement podran delimitar-se xicotetes zones amb l'amplitud necessària per a acollir les demandes de la població resident, i prolongar la morfologia tradicional de carrers i edificacions i legitimar exigències més senzilles d'urbanització derivades de la seua densitat moderada, el seu entorn agrari i la seua escassa motorització.

D'altra banda, el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, no es refereix a la classificació de sòl, sinó que regula les situacions bàsiques de sòl, diferenciant el sòl urbanitzat i el sòl rural. L'article 21 d'aquesta llei, en l'apartat 2, regula la situació de sòl rural i, en l'apartat 3, regula la situació de sòl urbanitzat. L'apartat 4 inclou, en la situació de sòl urbanitzat, el sòl inclòs en els nuclis rurals tradicionals legalment assentats en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribuisca la condició de sòl urbà o assimilada i quan de conformitat amb aquesta disposen de les dotacions, infraestructures i serveis requerits a aquest efecte.

En la documentació facilitada, falta informació per a determinar si, per les característiques del sòl, estariem, amb la nova normativa, davant un sòl urbanitzat o rural. Pel que sembla, disposa de xarxa d'evacuació d'aigües residuals, existeix accés rodat, encara que és difícil establir en quines condicions, i no es diu res respecte del proveïment d'aigua potable i del subministrament d'energia elèctrica, incloent-hi l'enllumenat públic.

Del que s'ha exposat es pot concloure que es tracta d'un sòl urbà respecte del qual falta informació a l'efecte de considerar si està urbanitzat en major o menor mesura. El concepte consolidat o no consolidat (per la urbanització) ha desaparegut de la regulació del sòl, per la qual cosa, hui dia, no és procedent referir si un sòl està o no consolidat, sinó si està en algun dels casos en què pot considerar-se en situació d'urbanitzat o susceptible de ser inclòs en zona de sòl urbanitzat. Pel que assenyala l'ajuntament, en estar "pendent de gestió, per la qual cosa no s'han desenvolupat les actuacions urbanístiques necessàries per a dotar les parcel·les existents de la condició jurídica de solar", sembla que no està urbanitzat, però la informació sobre si pot ser susceptible de quedar inclòs en algun dels casos de sòl urbanitzat no sembla suficient.



## **2. Respecte de la consulta relativa a si la consideració de la xarxa municipal de sanejament proposada per l'ajuntament pot considerar-se legal ja que afecta sòl urbà que sembla no consolidat i sòl no urbanitzable**

El PGOU d'Alfafar admet la possibilitat d'aquest tipus d'obres en l'article 23.3 del PGOU, que estableix:

“Amb independència dels projectes d'urbanització, podran redactar-se i aprovar-se, de conformitat amb la Llei de règim local, projectes d'obres ordinàries en el sòl urbà, que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de determinacions d'un pla d'ordenació, que poden referir-se a obres parcials o menors de pavimentació, enllumenat, enjardinament, sanejament local o altres similars, sense el procediment de l'article 41 de la Llei del sòl (article 67.3 de l'RP)”.

De la mateixa manera, l'article 180.bis de la LOTUP regula el deure de dotació de serveis urbanístics bàsics i d'incorporació de mesures d'integració paisatgística. En relació amb la consulta realitzada és de destacar que l'apartat 3 assenyala que “en sòls consolidats per l'edificació preexistent es podran aprovar projectes d'obres ordinàries que no tinguen per objecte desenvolupar íntegrament el conjunt de les determinacions del pla o ordenació, fins i tot sense la necessitat de programa d'actuació”.

Sembla ser, segons l'informe municipal, que les obres tenen per objecte reformar la xarxa existent (el títol que figura del projecte és “Renovació i impermeabilització xarxa de sanejament existent al barri del Tremolar”) i també es fa referència al sistema de depuració d'aigües i recollida d'abocaments que han de tindre els diferents habitatges i magatzems existents a la zona. Per tant, amb l'escassa informació facilitada sobre aquest tema, sembla que hi ha una certa consolidació d'edificis i d'activitat en la zona i que, si això és així, el projecte s'ajusta al que es disposa en el PGOU i en l'article 180 bis de la LOTUP.

Comentari particular ha d'efectuar-se en relació amb la qüestió plantejada per la consultant -la cap del Servei de Gestió d'Espais Naturals Protegits- sobre la legalitat del projecte de millora i impermeabilització de la xarxa de sanejament, plantejat per l'ajuntament, en el tram que travessa sòl no urbanitzable (SNU). En la imatge que segueix, figura en roig el tram de canalització de sanejament que travessa SNU:



La resposta a l'interrogant ja s'anticipa en l'informe del Servei Territorial d'Urbanisme de València (que consta en l'expedient), en avançar el tècnic informant una resposta positiva (respecte de la seua viabilitat legal) a partir del que s'estableix tant en l'article 23.3 del PGOU d'Alfajar com en l'article 180.bis.a de la LOTUP en relació amb l'article 177 d'aqueixa mateixa llei; d'això resulta l'obligació municipal de dotar/completar els serveis urbanístics del sòl urbà mentre competeix als ajuntaments l'obligació de prestar als seus municipis el servei essencial d'evacuació d'aigües residuals en els termes previstos en la legislació del règim local. A aquest efecte, anticipa l'informe que l'esmentat article 23.3 del PGOU avala la possibilitat de tramitar i aprovar projectes d'obres parcials per a dotar de determinats serveis urbanístics el sòl urbà com, per exemple (ho cita expressament), obres de sanejament local.

Constada l'habilitació -des de la legislació urbanística i el planejament local- per a poder tramitar i aprovar un projecte d'obres de sanejament, la pregunta següent a respondre és si és legalment correcte que una part d'aquest travesse SNU (vegeu la imatge anterior) tenint en compte la interdicció establida en la legislació urbanística de la CV respecte de qualsevol actuació que comporte "urbanitzar" l'SNU. No obstant això, aquesta objecció pot ser perfectament salvada a partir de la **distinció entre obres de canalització i obres d'escomesa**; ja que únicament són aquestes últimes les pròpies del sòl urbà atés que generen una xarxa de distribució/recollida que





integra les parcel·les que les reben dins del concepte de “**mallà urbana**” establert en l'article 21.3 del text refós de la Llei del sòl de 2015.

Al contrari, les canalitzacions no generen perill d'“urbanització” quan travessen el sòl no urbanitzable; màximament quan -com ocorre en el cas que s'examina- recorren a través de vial públic (el camí de la Vinya), la qual cosa resulta plenament compatible amb l'afecció **a servei públic** inherent al sòl ocupat pel vial; afecció que no permet escapar al seu titular -el municipi- de l'obligació de dotar del servei de sanejament al sòl urbà del barri del Tremolar. En aquests termes s'expressa la jurisprudència en afirmar (Sentència de l'Audiència Provincial de València, de 16.06.2006, fonament jurídic 4t) que,

“...la resolució impugnada denega la petició de connexió d'aigua i **desaigüe**, sobre la base que malgrat ser sòl urbà qualificat com d'exemple del centre urbà, manca dels serveis urbanístics, amb la qual cosa estariem davant una contradicció entre la qualificació i la realitat; però la veritat és que aqueix raonament no és argument per a denegar la connexió, ja que, com recorden les sentències del Tribunal Suprem de 14.02.1994 i 21.11.1996, es tracta de **serveis mínims obligatoris** a tot municipi (...). En contra del que s'ha exposat no poden prevaldre les raons invocades en la denegació segons la qual l'autorització de connexió ha de subordinar-se a un Pla Parcial (...); s'ha de tindre en compte que l'obligació imposada per la legislació de règim local no exigeix a l'ajuntament que acabe de construir la xarxa general, **es limita a demanar que es faça el que calga per a permetre la connexió**, bé definitiva, bé provisional (...)”.

Del que s'ha exposat resulta que l'obligació imposada als municipis per la legislació local és de tal calibre que estan **obligats** al seu compliment prioritari; **determinant la satisfacció d'aquesta exigència que el vial afecte a servei públic esdevinga via idònia per a aquest fi encara que transcórrega per SNU**; això tenint en compte que els fins inherents a l'afecció no col·lideixen amb la preservació de l'SNU de qualsevol iniciativa de característiques d'urbanització.

Respecte de la contestació d'aquesta 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, 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, en cap cas, tindran caràcter vinculant**”.

D'altra banda, es comunica 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 es publiquen en el web de la Conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**