

## **SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA**

Municipi: Rotglà i Corberà

Expedient: C 14/2023 – SOLCON 3052843

Assumpte: possible segregació de nau industrial en SU

### **AJUNTAMENT DE ROTGLÀ I CORBERÀ**

En relació a la consulta que planteja l'Ajuntament de Rotglà i Corberà sobre la possible segregació d'una nau industrial en sòl urbà, s'ha d'assenyalar:

#### **1. ANTECEDENTS**

1.1 L'àmbit sobre el qual es fa la consulta està classificat com a sòl urbà i qualificat com a residencial intensiu entre mitgeres.

1.2 L'ús de magatzem és compatible amb el planejament i l'edificació objecte de la possible segregació no es troba fora d'ordenació per manifesta incompatibilitat, però no és plenament compatible amb les determinacions del planejament vigent. Segons s'indica en l'escrit de consulta, l'edifici no es podria construir en l'actualitat per sobrepassar l'altura de planta baixa i el tipus de coberta, en ser de xapa i no de teula; no es permet, expressament, xapa de cap classe.

1.3 Segons l'escrit de consulta, la part de sòl a segregar sí que compliria els paràmetres urbanístics de parcel·la mínima.

1.4 La segregació de la nau, segons l'escrit de consulta, accentuaria la inadequació al planejament vigent, sense que s'indique en què consisteix l'accentuació de la inadequació.

## 2. QÜESTIONS QUE ES PLANTEGEN

L'interessat, en la consulta, planteja un parell de qüestions:

2.1 Si haurien de segregar també físicament la nau.

2.2 Si seria possible que s'inscriguera en notaria i registre una obligació de les parts que, quan qualsevol dels propietaris vullga adequar-se a la normativa urbanística municipal, obligue l'altra.

## 3. INFORME

3.1 La consulta que planteja l'Ajuntament, inicialment, és si és possible la segregació de la nau industrial. La qüestió final que formula l'escrit, no obstant això, és si deurien també segregar físicament la nau. Centrant la qüestió en la possibilitat de segregació de la nau, és essencial el que s'indica en l'escrit de consulta que la nau es troba en situació de no plena compatibilitat amb les determinacions del planejament vigent. Cas en el qual és aplicable l'article 206.3 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (TRLOTUP). Diu el precepte dit que es poden admetre obres de reforma i de millora i canvis objectius d'activitat, sempre que l'obra nova o activitat no accentue la inadequació al planejament vigent ni supose la completa reconstrucció d'elements disconformes amb el planejament. L'arquitecte tècnic municipal assenyala que la segregació de la nau accentuaria la inadequació al planejament vigent. Per tant, no es pot admetre la segregació de la nau en accentuar la inadequació al planejament vigent.

3.2 A la vista del que assenyala l'apartat 3.1 anterior, no cal respondre a la segona qüestió plantejada.

Respecte de la contestació de la 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 de la 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, tenen caràcter vinculant».**

D'altra banda, s'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per a qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la labor que tenen d'aplicar la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes d'ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME