

Servici d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Exp.: C-25/2023-SOLCON 3108852

Assumpte: Consulta sobre règim urbanístic d'indústria existent inclosa en UEC1 del Pla general

Ref.: OL

Ajuntament Requena

En relació amb la consulta 25/2023, formulada per l'Ajuntament de Requena, relativa al règim urbanístic d'una indústria existent inclosa en la UEC1 del Pla general de Requena.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER. El Pla general de Requena va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme l'1 de març de 2013 (BOP núm.134, de 7 de juny de 2013).

SEGON. La indústria el règim urbanístic de la qual és objecte de consulta se situa en la UEC1 del Pla general d'ordenació urbana de Requena, delimitada en roig en la imatge inferior.



TERCER. La consulta plantejada, a la vista que es tracta d'una edificació consolidada en una UE delimitada en el PGOU, té per objecte identificar el procediment correcte que permeta definir adequadament la parcel·la neta assignada a l'activitat existent i, a partir d'ací, poder realitzar possibles obres edificatòries d'acord amb els paràmetres urbanístics establits en el PGOU.

QUART. La fitxa de gestió del PGOU que regula l'àmbit de la UEC1 és la següent:

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO			COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ZONAS		
EDIFICABILIDAD PENDIENTE DE MATERIALIZAR POR ZONAS			IND	0,45	u.a./m ² t
	IND-2	72.373,72 m ² t			
EDIFICABILIDAD PENDIENTE DE MATERIALIZAR TOTAL		72.373,72 m ² t			
EDIFICABILIDAD TOTAL DE LA UE		95.886,79 m ² t			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DE LA UE (I.E.B.)		0,6146 m ² t/m ² s			
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO V.P.P.		0,00 m ² t	0%		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO ⁽¹⁾		32.568,17 u.a.			
APROVECHAMIENTO TIPO ^{(4) (5)}		0,2087 u.a./m ² s			
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO		30.939,77 u.a.			
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO		1.628,41 u.a.			

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA



⁽¹⁾ La superficie computable de la unidad de ejecución (U.E.) es el suelo de la U.E. menos el suelo dotacional afecto a su destino y el suelo vinculado a la edificabilidad materializada existente en la misma.

⁽²⁾ Véase la serie de planos de ordenación pormenorizada del casco, OP-C.XX.

⁽³⁾ El aprovechamiento objetivo del área de reparto no incluye el aprovechamiento materializado.

⁽⁴⁾ El aprovechamiento tipo es el cociente entre el aprovechamiento objetivo del área de reparto y la superficie computable de la citada área.

⁽⁵⁾ El cálculo del aprovechamiento tipo es provisional (art.151, ROGTU).



CONDICIONES DE DESARROLLO	
GESTIÓN	Directa / Indirecta
SECUENCIA DE DESARROLLO	La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que se cumplan las condiciones de integración y conexión establecidas en esta ficha.
CONDICIONES PARTICULARES DE REDELIMITACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1.- En caso de división de la Unidad, las Unidades de Ejecución que se programen deberán conectar con las redes de servicios de las Unidades ya programadas; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, de forma que se asegure el carácter integrado de la urbanización de toda la Unidad de Ejecución, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado parte del suelo colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables de la Unidad a programar adquieran la condición de solar. Cuando dicho suelo corresponda a una unidad colindante, se procederá a efectuar la correspondiente reserva de aprovechamiento, con el fin de asegurar la apertura del vial con la amplitud necesaria. 2.- Se asegurará que dentro de una manzana afectada no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar. 3.- Se exigirá una proporcionalidad entre el suelo dotacional y la superficie de cada una de las Unidades previstas.
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Se asegurará, en su caso, la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria, así como la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar. 2.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red municipal. 3.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la red general municipal.
CARGAS ADICIONALES	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Las obras de urbanización que beneficien a otros ámbitos de gestión serán costeadas por todos los suelos afectados en conjunto conforme a la proporción que se establezca en el correspondiente canon de urbanización. 2.- En su caso, se asumirá la urbanización de los elementos de la red primaria adscritos correspondientes.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. El règim urbanístic de la indústria objecte de la consulta està regulat en el Pla general de Requena. D'altra banda, són aplicables les disposicions 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 (d'ara endavant, TRLOTUP).

SEGON. S'observa que, segons la fitxa de gestió esmentada en l'antecedent quart, el PGOU ha tingut en compte les activitats existents en el moment de la seua redacció (en concret, la indústria objecte de consulta es troba implantada des de l'any 1970), ja que el càlcul de l'edificabilitat i de l'aprofitament tipus de la UE es realitza exclouent el sòl i l'edificabilitat materialitzada i compatible amb l'ordenació detallada.

Sense perjudi que el PGOU planteja el desenvolupament mitjançant l'Actuació Integrada de la UE, també estableix en l'article I.1.5, Àrees semiconsolidades per l'edificació en sòl no consolidat de les NNUU, que «Els propietaris de sòl urbà no consolidat amb edificacions preexistents compatibles amb l'ordenació estan subjectes al règim de drets i deures establert en la legislació vigent».

La normativa d'aplicació vigent en l'elaboració i aprovació del PGOU va ser la Llei 16/2005, de 30 de desembre, urbanística valenciana, la qual estableix en l'article 27, Àrees semiconsolidades, el següent:

2. En aquelles en què l'ordenació estructural haja previst el seu desenvolupament mitjançant actuacions integrades, el planejament de desenvolupament del Pla general proposarà, per a les edificacions existents la consolidació de les quals siga compatible amb la nova urbanització, bé el manteniment per a elles del règim d'actuacions integrades, bé la seua remissió al règim de les actuacions aïllades.

Per això, atés l'esperit del PGOU, en concordança amb la normativa d'aplicació en el moment de la seua aprovació, actualment seria aplicable l'article 207 del TRLOTUP que estableix el següent:

1. La parcel·lació del pla procurarà respectar aquells usos i edificacions lícits existents que siguen conformes amb el nou planejament i s'ajusten a les seues alineacions o s'integren en elles sense desajustaments rellevants.

2. *A tal fi, en el pla o en el projecte de reparcel·lació que el desenvolupe es delimitarà la parcel·la neta que servisca de suport a l'ús o edificació, amb el seu espai funcionalment annex, partionant-la d'altres parts de la finca originària susceptibles d'integrar-se en altres parcel·les o elements urbans. La forma i dimensió de la parcel·la neta serà coherent amb les característiques generals de l'ordenació projectada, quant a la seua relació espacial amb l'edifici. També s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'illa i carrer en què s'integre, harmonitzant amb el parcel·lari previst.*

3. *La superfície de parcel·la neta, quan continga una edificació lícita que haja de conservar-se, no computa dins de l'àmbit o sector en aplicar els aprofitaments tipus o regles d'equidistribució o altres índexs o estàndards generals.*

Així mateix, serà aplicable l'article 209 del TRLOTUP que estableix:

1. *La persona propietària de l'edifici consolidat contribuirà al pagament de les quotes d'urbanització en la part de servicis, obres o instal·lacions que no tinga en funcionament o la qualitat de la qual es millore substancialment. A este efecte, de la quota que li correspondria en la reparcel·lació es deduirà la part corresponent als servicis, obres o instal·lacions ja preexistents en servici. L'administració actuant haurà de redactar una memòria econòmica justificativa a este efecte.*

Tenint en compte que l'objectiu és adquirir la condició de solar d'una parcel·la inclosa en l'àmbit d'una UE, serà necessari elaborar un pla de reforma interior que, atés l'ús específic de l'activitat objecte del present informe i el que s'indica en el punt 2 de l'article 207 esmentat, delimita la parcel·la neta. La necessitat de formular un pla de reforma interior ve donada perquè este precepte remet a un pla o a un projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació no es formularà fins que es desenvolupe la unitat d'execució, i la figura del pla de reforma interior és l'adequada per a concretar determinacions de l'ordenació detallada.

TERCER. En relació amb l'anterior, és aplicable l'article 73, Actuacions integrades i actuacions aïllades, del TRLOTUP que estableix que:

3. Les actuacions aïllades consistixen en l'edificació de solars o la rehabilitació d'edificis mitjançant llicència d'obres. *També són actuacions aïllades les que es desenvolupen*

mitjançant programa, quan no siga possible realitzar-les directament mitjançant llicència d'obres. El programa d'actuació aïllada pot comportar, com a fi complementari:

a) La realització d'obres accessòries d'urbanització adjacents a la parcel·la per a completar els servicis urbanístics existents, convertint-la en solar.

Per tant, si l'objecte és realitzar obres edificatòries, seria necessari tramitar, juntament amb el PRI que delimita la parcel·la neta i establisca les condicions de connexió que li permeten obtindre la condició de solar, un programa d'actuació aïllada que incloga el projecte de les obres d'urbanització necessàries. Tenint en compte que es troba inclosa en una UE ordenada detalladament i pendent de desenvolupament, l'actuació ha de contindre aquells aspectes que puguen inferir en el futur de la UE (càrregues d'urbanització, aprofitament assignat, dimensió i forma de la parcel·la, etc.), tot això segons la documentació establida en l'article 175 del TRLOTUP.

QUART. En relació amb la UEC1, s'observa que l'Ajuntament de Requena va aprovar en el Ple del 9 de novembre de 2017 un PRI en la UEC1 (BOP núm. 45, de 5 de març de 2018). És a dir, existix un precedent de delimitació de parcel·la neta en la UEC1 en la qual s'inclou la parcel·la objecte del present informe.

QUINT. El PRI que es pot elaborar és un document de desenvolupament del PGOU que no modifica l'ordenació estructural i, per tant, segons l'article 44.6 del TRLOTUP, és competència municipal la seua tramitació i aprovació definitiva.

CONCLUSIÓ

Segons el que s'ha exposat més amunt, és aplicable el que es disposa en els articles 207 a 209 del TRLOTUP que desenvolupen les situacions semiconsolidades; l'article 73, que justifica la necessitat d'actuació aïllada per a l'objecte de l'actuació, i l'article 175, que establix el contingut del programa d'actuació aïllada. Per tant, per a la realització d'obres d'edificació en la parcel·la objecte de l'informe, seria necessària l'elaboració d'un PRI que definisca la parcel·la neta adequada a l'activitat de la indústria existent i que desenvolupe les condicions d'urbanització per a adquirir la condició de solar, juntament amb un programa d'actuació aïllada, que hauran de ser aprovats per l'Ajuntament de Requena.

Respecte de la contestació d'esta 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, establix, entre les atribucions d'esta direcció general, la d'«evacuar (previs els informes tècnics 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, 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 contestacions 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/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>>.

El director general d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental