

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-36/22.

Asunto: Régimen aplicable a viviendas clasificadas como SnU anteriormente clasificadas como Suelo Urbano.

Ref: OL/rm.

AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ

Plaça Major, nº 15

46450 BENIFAIÓ

Ha tenido entrada en esta Conselleria escrito del Ayuntamiento de Benifaió, en el que expone una serie de dudas en relación con el régimen aplicable a un núcleo de viviendas asentado en un suelo anteriormente clasificado como Suelo Urbano y actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable (SnU) sujeto a minimización de impacto territorial.

Concretamente, indica en su consulta:

El Ayuntamiento de Benifaió en el nuevo Plan General (aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 3 de febrero de 2021) clasificó como SNU-RC2 (Régimen Común Tipo 2) un núcleo de viviendas clasificadas hasta entonces como Suelo Urbano en las Normas Subsidiarias hasta entonces vigentes, todo ello para aplicar las medidas de minimización de impacto territorial de conformidad con el Documento de Referencia y, para dar cumplimiento a la ETCV, al no contar estos suelos con la totalidad de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

Dentro del conjunto de viviendas en Suelo No Urbanizable sometidas al Régimen Común Tipo 2, existe una promoción de viviendas adosadas a las que, en su día, al estar clasificadas como Suelo Urbano, se les concedió Licencia de obras y de Ocupación. Dichas viviendas dan frente a la línea férrea de FGV y en su parte trasera a un vial privado de la propia comunidad.

Las cuestiones que se nos plantean en tanto no se tramite y apruebe el Plan Especial de minimización de impacto son las siguientes:

1. Dichas viviendas disponen de servicio de agua potable suministrada por la empresa concesionaria del servicio. Dicha empresa, debido a las pérdidas detectadas en la red, solicita actuar sustituyendo la red en mal estado. Las obras se ejecutarían por una parte en suelo privado de dicha urbanización (bien por la calle trasera de acceso a los garajes bien por el frente de las vías) y, en suelo público en el tramo de vial que comunica con el vial privado. ¿La empresa concesionaria del agua podría acometer dichas obras con carácter previo a la tramitación y aprobación del Plan Especial de minimización de impacto teniendo en cuenta que hay importantes fugas?

Según el escrito remitido, la promoción de viviendas objeto de la consulta obtuvo en su día licencia de obras y ocupación, resultando edificaciones conformes a planeamiento en el momento de su terminación.

Tras la aprobación del Plan General de Benifaió, las construcciones que fueron conformes a la ordenación urbanística en el momento de su construcción, dejan de serlo por la aprobación de un planeamiento nuevo. El artículo 206 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) regula estos supuestos calificándolos de situaciones de “fuera de ordenación” y admite (para los supuestos que podríamos denominar “fuera de ordenación atenuada”- aquellos en que no existe una incompatibilidad total con las determinaciones del nuevo planeamiento-, art. 206.3) que, para los mismos, puedan efectuarse obras de reforma, de mejora e, incluso, cambios objetivos de actividad:

*“3. (...) **Se pueden admitir obras de reforma y mejora** y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento”.*

En concreto se plantea la posibilidad de que la empresa concesionaria del servicio de distribución de agua potable pueda acometer, en la promoción de viviendas adosadas que disponen de licencia, obras de sustitución de la red de suministro que se encuentra en mal estado.

Al respecto, cabe indicar que, tal y como se establece en el citado artículo 206 del TRLOTUP, la empresa concesionaria puede llevar a cabo las obras de sustitución de la red de suministro, entendiendo que se ajustan al apartado 3 del citado artículo, puesto que las mismas pueden considerarse como obras de reforma, al llevar a cabo una modificación con la intención de mejorar la red y evitar pérdidas. No obstante ello, para garantizar el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el TRLOTUP, el ayuntamiento de Benifaió deberá determinar que las obras de sustitución no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente ni supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

2. *¿En qué situación quedaría el núcleo de viviendas que con las NN.SS eran Suelo Urbano y, con el nuevo Plan General vigente, son Suelo No Urbanizable, hasta la aprobación del Plan Especial de minimización de impacto?*

¿Se podría conceder a dichas viviendas licencia de obras? ¿Se les podría conceder cualquier tipo de licencia de obras o solo de mera conservación y mantenimiento? ¿ Se les puede conceder licencia de segunda ocupación?

Teniendo en cuenta que dichas viviendas disponen de alumbrado público, aceras, viales y, agua potable (no disponen de red de alcantarillado) ¿El Ayuntamiento podría acometer obras de mantenimiento del alumbrado público, aceras y, vial público existente?

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, el núcleo de viviendas de referencia queda en una situación de “fuera de ordenación atenuada” (art. 206.3), puesto que, con carácter sobrevenido, las viviendas han incumplido el Plan General de Benifaió. Este planeamiento urbanístico fue aprobado con posterioridad a la implantación legal del núcleo. **El artículo 206 del TRLOTUP regula estos supuestos de “fuera de ordenación”, estableciendo las actuaciones que pueden autorizarse en las viviendas indicadas.**

Se podrán conceder licencia a dichas viviendas para acometer las obras que permite precisamente el art. 206.3 TRLOTUP, y no otras (“*reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento*”).

Respecto de las licencias de segunda ocupación, indicar que las viviendas disponen de título habilitante, licencia de obras y ocupación y, por tanto, se les puede conceder licencia de segunda ocupación, en los supuestos establecidos en el artículo 33.2 de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). A este respecto, cuando hubieran transcurrido diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, sería necesaria su renovación al efectuarse la segunda o posterior transmisión de la propiedad o asimismo, cuando fuera preciso formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

Finalmente, indicar que a tenor de lo establecido en el artículo 169 del TRLOTUP, la conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, pudiéndose realizar por gestión directa o por gestión indirecta, conforme con la legislación de contratos del sector público.

Respecto de la contestación de esta consulta, 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 que es atribución de la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo: *“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 accesible 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