

Servici d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C-41/2023 - TACTICA-3357763

Municipi: Sumacàrcer

Assumpte: consulta sobre orde de demolició d'edificació de nau magatzem en sòl urbà autoritzada amb llicència obres provisional.

AJUNTAMENT DE SUMACÀRCER

L'Ajuntament de Sumacàrcer formula una consulta que té entrada a través de Tràmit Z en la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori, amb número de registre GVRTE/2023/2531155, en data 12/06/2023, i en el Servei Territorial d'Urbanisme de València el 20/06/2023, relativa al procediment per a erradicar una edificació tipus nau magatzem construïda en sòl urbà amb autorització d'obres provisional.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER. El 16 de febrer de 1994, amb motiu de l'inici de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions previstes en el Pla parcial La Florida a través del programa d'actuació integrada de la UE-1 La Florida, es va atorgar per decret d'Alcaldia al contractista adjudicatari de l'execució de les obres llicència d'obres amb caràcter provisional per a la construcció d'un tancat i d'una nau per a ús com a magatzem en una de les parcel·les del sòl urbanitzable que forma part de l'anterior unitat d'execució, amb la finalitat que esta servisca de zona d'apilament de materials durant la realització de les obres. El decret de concessió de la llicència indicava de manera literal el següent:

Vista la instància presentada per (...), en representació de l'empresa constructora (...), sol·licitant llicència d'obres amb caràcter provisional, consistent en construcció d'un tancat amb part cobert per a magatzem de l'empresa, d'una superfície de 149 metres quadrats, amb caràcter provisional i mentre duren les obres de La Florida, en els terrenys reflectits en el pla que acompanya.

(...)

La corporació acorda autoritzar les obres de caràcter provisional sol·licitades, que hauran de demolar-se en qualsevol moment en què ho acorde l'Ajuntament, sense dret a indemnització.

SEGON. En l'acta de recepció definitiva de les obres d'urbanització de la UE-1 La Florida, de 24 de novembre de l'any 2000, es constata, segons l'informe de l'arquitecte municipal, que s'ha procedit a la demolició de la part de la construcció de nau magatzem construïda amb l'anterior llicència d'obres provisional que ocupava parcialment un sòl de titularitat municipal; esta queda alliberada de la part ocupada. No obstant això, actualment la referida construcció de nau magatzem, la qual està situada en una zona residencial de baixa densitat, segueix en ús, i és una zona d'apilament de materials de construcció, tant a l'interior de la construcció com en la zona exterior de la parcel·la tancada.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. L'immoble objecte d'este informe (nau magatzem), segons les normes subsidiàries de Sumacàrcer (aprovació definitiva per la CTU el dia 1-06-1987) i les seues respectives modificacions puntuals aprovades, està emplaçat en SÒL URBÀ, ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSITAT. Concretament, es troba dins de l'àmbit del Pla parcial La Florida (aprovació definitiva per la CTU el dia 31-01-1995). Per tant, quant a la compatibilitat i el compliment dels paràmetres urbanístics de l'edificació amb el planejament vigent d'aplicació, s'establix el següent:

- Segons el capítol 4 del Pla parcial d'ordenació urbana de La Florida:

Article 4.1 Qualificació de sòl

Els sòls compresos en l'àrea d'actuació estan classificats com a sòl de possible urbanització residencial de baixa densitat per les normes subsidiàries vigents. Este pla parcial els qualifica segons dos categories inicials: zones de domini públic i zones de domini privat.

Article 4.3 Sòl de domini privat

Article 4.3.1 Condicions d'ús i compensació

Els usos permesos són els assenyalats en les ordenances de les normes subsidiàries, sent el d'habitatge unifamiliar aïllat.

- Així mateix, el Pla parcial esmentat es remet a l'ús global establert en les normes subsidiàries de Sumacàrcer que estableix en el seu capítol III Normes de planejament en sòl urbanitzable, el següent:

Article 17. Usos

L'ús a què es destinen estos terrenys és exclusivament residencial de baixa densitat, en què es permet l'ús esportiu, recreatiu, educatiu, així com altres servicis d'interés social. En conseqüència, estaran prohibides les activitats industrials de qualsevol tipus.

Per tant, tenint en compte que només es permet de manera exclusiva l'ús residencial de baixa densitat i altres usos dotacionals, la construcció de la nau magatzem és un ús incompatible amb el planejament vigent.

SEGON. D'altra banda, quant al compliment dels paràmetres urbanístics d'aplicació establerts en el capítol 6 Normes d'edificació, del Pla parcial de La Florida, s'observa l'article 6.13, que estableix en l'apartat 5 el següent:

Retirs a límits

L'edificació podrà disposar-se lliurement a l'interior de la parcel·la, amb la necessitat de respectar retirs a altres parcel·les o als vials, iguals o superiors a 3 metres a altres parcel·les i a façanes. No es podrà envair amb l'edificació la franja de 18 m de separació a la carretera assenyalada en els plans del Pla parcial.

Per tant, atès que la construcció existent en qüestió es troba edificada amb les seues façanes alineades a la via pública i a una de les parcel·les confrontants, no complix el retir dels 3 metres establerts.

TERCER. Davant d'esta situació d'irregularitat urbanística, l'Ajuntament de Sumacàrcer sol·licita informe sobre la motivació correcta que permetta dictar la corresponent orde d'execució de demolició d'una nau magatzem construïda a l'empara d'una llicència per a obres i usos provisionals i que, per raó del seu ús, no cap en la zona d'ordenança en la qual se situa.

Per a això, es referix, d'una banda, a l'aplicació de l'article 235 del DL 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP):

Article 235. Llicència d'obres i usos provisionals

1. *Es poden atorgar llicències per a usos i obres provisionals no establides en el pla, sempre que no en dificulten l'execució ni el desincentiven, subjectes a un termini màxim de cinc anys, en sòl urbà, siga en edificacions o en parcel·les sense edificar sobre les quals no hi haja sol·licitud de llicència d'edificació o programa d'actuació aprovat o en tramitació, i en sòl urbanitzable sense programació aprovada.*

(...)

3. *La provisionalitat de l'obra o ús ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de circumstàncies objectives, com ara la viabilitat econòmica de la seua implantació provisional o l'escàs impacte social de la seua futura erradicació. L'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la, amb renúncia a qualsevol indemnització, que haurà de fer-se constar en el Registre de la Propietat abans d'iniciar l'obra o utilitzar la instal·lació.*

Si bé ha transcorregut àmpliament el termini de cinc anys, tenint en compte que, segons indica l'Ajuntament, no s'ha requerit l'interessat perquè procedisca a la demolició íntegra de la nau magatzem, i que la llicència provisional concedida s'atorga conclouent *que hauran de demolir-se en qualsevol moment en què ho acorde l'Ajuntament, sense dret a indemnització*, és aplicable l'article 235.3 del TRLOTUP esmentat, que estableix que *l'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la*. En este cas, la condició és la demolició a requeriment de l'Ajuntament.

QUART. D'altra banda, es referix a la possible aplicació de l'article 255 del TRLOTUP, que estableix el següent:

Article 255. Obres acabades sense llicència o sense ajustar-se a les determinacions d'esta. Termini de caducitat de l'acció per a ordenar la restauració de la legalitat urbanística.

1. *Sempre que no hagen transcorregut més de quinze anys des de la total terminació de les obres o usos del sòl realitzats sense llicència o orde d'execució o sense ajustar-se a les condicions que s'hi assenyalen, l'alcaldia i, en el seu cas, l'Agència Valenciana de Protecció del Territori, requerirà a la persona propietària perquè, en el termini de dos mesos, sol·licite l'oportuna autorització urbanística o adapte les obres a les condicions de la llicència atorgada. El termini esmentat de caducitat d'acció de l'administració començarà a comptar des de la total terminació de les obres o des que cessen els usos del sòl de què es tracte.*

Així com l'article 256 del TRLOTUP, que estableix:

Article 256. Règim de les edificacions una vegada transcorregut el termini per a dictar l'orde de restauració de la legalitat urbanística.

El mer transcurs del termini de quinze anys a què fa referència l'article anterior no comportarà la legalització de les obres i construccions executades sense complir amb la legalitat urbanística i, en conseqüència, mentre persistisca la vulneració de l'ordenació urbanística, no podran dur-se a terme obres de reforma, ampliació o consolidació construïdes il·legalment. No obstant això, amb la finalitat de reduir l'impacte negatiu d'estes construccions i edificacions, l'administració actuant podrà ordenar l'execució de les obres que resulten necessàries per a no pertorbar la seguretat, salubritat i l'ornament o paisatge de l'entorn.

L'aplicació d'este article té per objecte adaptar el màxim possible a l'entorn en el qual es troba una obra que incomplix la legalitat urbanística i de la qual no és possible emprendre actuacions de restauració d'esta legalitat per haver transcorregut el termini establert per a això, però no es referix a la possibilitat d'un enderrocament total de l'edificació existent, ja que d'esta actuació és justament la que protegeix el transcurs del termini.

CONCLUSIÓ

Segons la informació aportada per l'Ajuntament, tenint en compte que no s'ha requerit l'interessat perquè procedisca a l'íntegra demolició de la nau magatzem, i que la llicència provisional concedida s'atorga concloent *que hauran de demolir-se en qualsevol moment en què ho acorde l'Ajuntament, sense dret a indemnització*, és aplicable l'article 235.3 del TRLOTUP esmentat, que estableix que *l'autorització s'atorgarà subjecta al compromís de demolir o erradicar l'actuació quan vença el termini o es complisca la condició que s'establisca en autoritzar-la*; l'única condició és l'adopció de tal acord.

Si el requeriment de demolició no és atés per l'interessat, s'ha d'aplicar el que disposa el *capítol II. Protecció de la legalitat del llibre III. Disciplina urbanística i títol únic. Disciplina urbanística* del TRLOTUP, en particular, el que s'establix en l'article 260.

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, estableix, entre les atribucions d'esta Direcció General, la d'“evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el 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, informem 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:

<https://mediambient.gva.es/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

El director general d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental