

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-83/22.

Asunto: acondicionamiento de saneamiento en suelo urbano y urbanizable.

Ref: OL.

AYUNTAMIENTO DE VILAMARXANT

El Ayuntamiento de Vilamarxant, el 30/11/22 ha formulado consulta a este centro directivo. Al respecto, se informa lo siguiente:

Se pregunta por la posibilidad de que en las edificaciones existentes -tanto en Suelo Urbanizable no Programado (SUNP) erigidas careciendo de licencia o autorización municipal y respecto de las cuales no se ha ejercitado acción de restauración de la legalidad urbanística y, en suelo urbano- puedan autorizarse, aun a modo de licencias provisionales, las obras de acondicionamiento de saneamiento y abastecimiento de agua potable o medidas de prevención de incendios forestales en edificaciones contra las que no caben medidas de restauración de la legalidad urbanística, tal y como se permite en el Suelo no Urbanizable (SnU) para las actuaciones de minimización de impacto territorial en núcleos de viviendas consolidadas.

Al respecto, hay que atender a lo previsto en el art. 190.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, del Consell (TRLOTUP), que dice expresamente: *"Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencia de obra mayor. No obstante, **las edificaciones preexistentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda, o autorización de iniciación de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable**".*

En el presente caso, tal y como expone el ayuntamiento en su escrito de consulta, *"**las edificaciones en cuestión, carecen en la mayoría de los casos de sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales**".* Es decir, falta uno de los servicios mínimos que exige el art. 190.4 para la aplicación de lo previsto en el mismo: la posibilidad de otorgar licencias de ocupación o de actividad en parcelas que no tienen la condición jurídica de solar. **Estaríamos en circunstancia distinta si la parcela dispusiera de ese sistema de depuración integral de aguas residuales que actualmente le falta.**

Si dispusiera de ese servicio (y de los otros dos, exigidos por el precepto), sí se podría conceder licencia para el acondicionamiento de saneamiento y abastecimiento de agua potable (ya que dicho sistema sería preexistente, tal y como exige el artículo).

También hay que tener en cuenta las limitaciones previstas en el art. 226 TRLOTUP, que establecen un régimen de usos y edificación en el SUNP mucho más restrictivo que los usos y edificaciones permitidos en SnU. Por otra parte, se ha de considerar que las obras provisionales vienen reguladas en el art. 235 TRLOTUP, donde se establece un plazo máximo de 5 años, y cuya provisionalidad debe deducirse de las propias características de la construcción o de las circunstancias objetivas o del escaso impacto social de su futura erradicación. Así como que el capítulo III del Título del TRLOTUP (artículos 228 y ss) prevé únicamente la ordenación de las actuaciones de minimización del impacto territorial en SnU, no en SUNP.

Por todo lo anterior, no se considera factible en suelo urbano ni en SUNP dar licencia provisional, para obras de acondicionamiento de saneamiento y abastecimiento de agua potable o medidas de prevención de incendios forestales en edificaciones, tal y como solicita el Ayuntamiento.

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 accesibles 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