

SERVEI D'ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Exp: C-83/22.

Assumpte: condicionament de sanejament en sòl urbà i urbanitzable.

Ref: OL.

AJUNTAMENT DE VILAMARXANT

L'Ajuntament de Vilamarxant, el 30.11.22 ha formulat una consulta a aquest centre directiu. Sobre aquest tema, s'informa el següent:

Es pregunta per la possibilitat que en les edificacions existents -tant en sòl urbanitzable no programat (SUNP) erigides sense llicència o autorització municipal i respecte de les quals no s'ha exercit cap acció de restauració de la legalitat urbanística i en sòl urbà- puguen autoritzar-se, encara que en forma de llicències provisionals, les obres de condicionament de sanejament i proveïment d'aigua potable o mesures de prevenció d'incendis forestals en edificacions contra les quals no es poden fer mesures de restauració de la legalitat urbanística, tal com es permet al sòl no urbanitzable (SnU) per a les actuacions de minimització d'impacte territorial en nuclis d'habitatges consolidats.

Sobre aquest tema, cal atendre el que es preveu en l'article 190.4 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, del Consell (TRLOTUP), que diu expressament: “fins que els sòls no adquirisquen la condició de solar, no es podrà atorgar llicència d'obra major. No obstant això, **les edificacions preexistents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà podran obtindre declaració responsable o llicència d'ocupació**, segons siga procedent, o autorització d'iniciació de l'activitat **sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, dispose de sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, en defecte d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i proveïment d'aigua potable**”.

En aquest cas, tal com exposa l'ajuntament en el seu escrit de consulta, “**les edificacions en qüestió, no tenen en la majoria dels casos sistemes d'evacuació i depuració d'aigües residuals**”. És a dir, falta un dels serveis mínims que exigeix l'article 190.4 per a l'aplicació del que es preveu en aquest: la possibilitat d'atorgar llicències d'ocupació o d'activitat en parcel·les que no tenen la condició jurídica de solar. **Estaríem en una circumstància diferent si la parcel·la disposara d'aquest sistema de depuració integral d'aigües residuals que actualment li falta.**

Si disposara d'aquest servei (i dels altres dos, exigits pel precepte), sí que es podria concedir llicència per al condicionament de sanejament i proveïment d'aigua potable (ja que aquest sistema seria preexistent, tal com exigeix l'article).

També cal tindre en compte les limitacions previstes en l'article 226 del TRLOTUP, que estableixen un règim d'usos i edificació en l'SUNP molt més restrictiu que els usos i edificacions permesos en SnU. D'altra banda, s'ha de considerar que les obres provisionals estan regulades en l'article 235 del TRLOTUP, on s'estableix un termini màxim de 5 anys, i la provisionalitat de les quals ha de deduir-se de les característiques de la construcció o de les circumstàncies objectives o de l'escàs impacte social de la seua futura erradicació. Així com que el capítol III, del títol del TRLOTUP (articles 228 i següents) preveu únicament l'ordenació de les actuacions de minimització de l'impacte territorial en SnU, no en SUNP.

Per tot l'anterior, no es considera factible en sòl urbà ni en SUNP donar llicència provisional, per a obres de condicionament de sanejament i proveïment d'aigua potable o mesures de prevenció d'incendis forestals en edificacions, tal com sol·licita l'Ajuntament.

Respecte de la contestació d'aquesta 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 que és atribució de la persona titular de la direcció general amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme: "Evacuar, després dels 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 el web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME