

Expediente: C-61/2020 HF
Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística
Municipio: TORRENT
Asunto: Cómputo superficies a efectos Decreto-Ley renovables.

AJUNTAMENT DE TORRENT
Carrer de Ramón y Cajal, 1
CP 46900 TORRENT

En fecha **02/11/2020**¹ ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU), de la Dirección General de Urbanismo (DGU), de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito de **consulta** formulada por el ayuntamiento de **TORRENT** sobre cómputo de la superficie de los nuevos edificios o aparcamientos a los efectos de instalación de placas solares en los tejados y marquesinas; consulta que el citado ayuntamiento concreta en los siguientes términos:

(...)

El artículo 14, referido a centrales fotovoltaicas sobre techos de edificios, del Decreto-Ley 14/2020, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de urgente reactivación económica señala, en su apartado 2, la exigencia de una superficie mínima para la instalación de módulos fotovoltaicos para la producción de energía eléctrica, debiendo ser ésta superior a 1.000 m² conceptualizada como área total construida. Su redacción es la siguiente:

2. En los **nuevos edificios de uso residencial, dotacional, industrial o terciario**, los que se rehabiliten o cambien de uso, así como **estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta sobre suelo urbano**, de titularidad pública o privada, que ocupen un área total construida superior a 1.000 metros cuadrados se instalarán módulos fotovoltaicos para producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica a instalar se determinará teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta, con un mínimo de 15 kW.

(...)

Considerando la redacción del punto 2 del artículo 14 del Decreto 14/2020, las definiciones anteriormente expuestas (...) cabe la posibilidad de interpretar dos tipos de superficies según se desprende de la lectura del mismo, tanto la superficie ocupada por una construcción en parcela determinada como la superficie construida total referida al sumatorio de la superficie de cada una de las plantas.

Hay que tener en cuenta que si se entendiera que la obligación afecta a al superficie ocupada por la construcción en parcela determinada (huella), y no a la total construida, sería de muy rara aplicación en la ciudad de Torrent, pues desde hace muchos años no se ejecutan edificios con tales características.

En virtud de lo expuesto se **SOLICITA ACLARACIÓN** sobre **si la referencia del artículo 14 del Decreto-Ley 14/2020, de 7 de agosto, de que los edificios o estacionamientos “ocupen un área total construida superior a 1.000 m²” se refiere a la superficie ocupada o a la superficie construida total, tal y como se definen en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística CV.**

En relación a la consulta formulada son de aplicación las siguientes

1 Fecha de entrada Registro General CPTOPM: 27/10/2020.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Tal como afirma el consultante, el reciente **Decreto-Ley 14/2020**, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica, efectúa una decidida apuesta en pro de las energías alternativas y la eficiencia energética de los edificios; en particular sobre al aprovechamiento de las cubiertas de los edificios a dicho fin. Lo expresa así su **Preámbulo**:

(...)

El Decreto-Ley exige la obligatoriedad de instalar módulos fotovoltaicos sobre cubierta en los edificios nuevos o que hayan cambiado de uso, de más de 1.000 m² de superficie, sean públicos o privados, y **las administraciones públicas fomentarán activamente esta implantación en los edificios existentes** mediante adecuados incentivos de naturaleza económica y fiscal; todo ello sin perjuicio de las limitaciones en materia de patrimonio cultural, funcionales y constructivas o de producción de otros servicios ambientales. Este fomento también abarca incluso los suelos urbanizados no edificados y los urbanos y urbanizables sin programación, regulando las posibles casuísticas en el caso de programación urbanística o edificación sobrevenidas.

Las formas de autorización de plantas energéticas en estos suelos urbanos van desde la **declaración responsable para la instalación de módulos fotovoltaicos en los tejidos urbanos consolidados** hasta la licencia de usos provisionales en los solares y suelos urbanos y urbanizables, sin que ello exima en ningún caso de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación (...).

Y lo concreta, a nivel normativo, su artículo 14.1, pormenorizando el punto del precepto su aplicación a nuevos edificios y estacionamientos en superficie:

Artículo 14. Centrales fotovoltaicas sobre techos de edificios.

1. Las administraciones públicas impulsarán la implantación de centrales fotovoltaicas sobre edificación existente para favorecer el carácter distribuido y de proximidad al consumidor, fomentando acuerdos entre los propietarios de las edificaciones y los agentes productores de energía.

2. En los nuevos edificios de uso residencial, dotacional, industrial o terciario, los que se rehabiliten o cambien de uso, así como estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta sobre suelo urbano, de titularidad pública o privada, **que ocupen un área construida superior a 1.000 m²**, se instalarán módulos fotovoltaicos para producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica a instalar se determinará teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta, con un mínimo de 15 Kilowatios.

(...)

De este modo, tanto por la concurrencia del principio *lex posterior derogat priori* como por expresa aplicación de lo establecido en la Disposición Derogatoria, punto 2, del Decreto-Ley, cualquier determinación de la LOTUP (o de norma reglamentaria vigente) que se oponga a lo dispuesto en el Decreto-Ley cede en fuerza ante éste. De ello ha de extraerse la premisa de que la obligación de fomentar la implantación de placas fotovoltaicas que, para las administra

ciones públicas impone el Decreto-Ley, obliga a que cualquier interpretación normativa respecto de dicha implantación **ha de dejar de verse con carácter restrictivo** para pasar a considerarse con carácter proactivo.

SEGUNDA. A partir de la premisa establecida en la Consideración anterior ha de responderse la consulta formulada por el ayuntamiento de Torrent afirmando que la superficie a tener en cuenta, a efectos de lo dispuesto en el artículo 14.2 del Decreto Ley 14/2020, **es la superficie construida** y no la superficie ocupada o huella.

Ello es así en tanto la propia norma objeto de consulta -el artículo 14.2- incluye explícita referencia a la superficie construida ("*...que ocupen un **área total construida***" dice el texto) y porque, además, el criterio teleológico de la misma así lo exige: la finalidad de la norma no es otra que facilitar la instalación de módulos fotovoltaicos para producción de energía **sobre cubierta**; lo que, forzosamente, exige hablar de superficies construidas.

Ello no obstante conviene hacer un distingo a efectos de los interrogantes planteados por el consultante: efectivamente **la exigencia de superficie de 1.000 m² construidos es sólo para aparcamientos en superficie** (no para los edificios) y trae causa, exclusivamente, del cómputo de las pérgolas, marquesinas u otro tipo de cubierta sobre las que puedan instalarse las placas fotovoltaicas; sin que pueda computarse, a los efectos del artículo 14.2 la totalidad de la superficie construida del parking (entendiendo por tal la ocupada por la actividad) sino, únicamente, la que resulta de la sumatoria de la superficie de las pérgolas u otras cubiertas.

Por el contrario, para los nuevos edificios que alberguen tanto usos residenciales como industriales o terciarios la superficie construida resulta **irrelevante** en tanto las placas fotovoltaicas solo pueden instalarse sobre una cubierta que, normalmente, coincidirá con la huella del edificio. El hecho de que tenga 3 o 15 alturas no tiene efectos sobre el número de placas que pueden instalarse (las que permita la huella del edificio), por lo que el criterio de superficie construida carece de entidad a los efectos de la norma. Sin embargo, el hecho de que sean muy escasos los edificios residenciales con huella superior a mil metros obliga a considerar - desde una perspectiva de interpretación sistemática de la norma- que **la exigencia de los 1000 m² de superficie es únicamente para los aparcamientos en superficie y no para edificios residenciales o naves industriales o terciarias**. No considerarlo así llevaría a una aplicación práctica en la que la inmensa mayoría de los edificios residenciales quedarían fuera de la obligación impuesta por la norma (son muy escasos los que superen los 1000 m² de huella) y, lo mismo, con las naves industriales de 500 y 800 m², las más habituales para talleres o almacenes. A dicha conclusión aboca, también, una interpretación gramatical de la norma que tenga en cuenta su teleología.

CONCLUSIONES

ÚNICA. La exigencia de 1000 m² de superficie construida para aparcamientos en superficie que impone el artículo 14.2 objeto de consulta ha de entenderse referida, exclusivamente, a la ocupada por las pérgolas u otras cubiertas existentes en el aparcamiento; sin que dicha exigencia sea aplicable a los nuevos edificios residenciales o naves industriales o terciarias, que, como regla general, habrán de instalar en sus cubiertas placas fotovoltaicas aún cuando su superficie sea inferior a 1.000 m².

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, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “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, 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