

Expediente: C-64/2020

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Municipio: Daya Nueva

Asunto: Consulta sobre viabilidad modificación de las Normas Subsidiarias

Ayuntamiento DAYA NUEVA
Avda. Constitución, 1
03159 DAYA NUEVA (ALICANTE)

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 28 de octubre de 2020 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Daya Nueva instando a esta administración un pronunciamiento acerca de la viabilidad de proceder a una modificación de las Normas Subsidiarias para clasificar como suelo urbano determinadas parcelas.

Segundo.- En el caso que se plantea, indica el Ayuntamiento que determinados particulares han solicitado la delimitación de una nueva zona de ordenación de suelo urbanizado residencial, en base a la consideración de que dicho ámbito, con una superficie de 11.995 m², cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados y cumple las condiciones legalmente exigidas para su consideración como suelo urbano.

Tercero.- El planeamiento municipal vigente en Daya Nueva son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 11 de diciembre de 1995.

Dichas Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano el núcleo consolidado, y como suelo urbanizable un ámbito situado al oeste del casco, de uso global residencial, denominado sector R-2, con una superficie de 56.016 m². Posteriormente se tramitó la homologación modificativa y plan parcial del sector R-2, que fueron aprobados definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 de octubre de 2004 y que, entre otras determinaciones, incrementó la superficie del ámbito hasta alcanzar los 165.818,05 m². Este sector fue desarrollado mediante una actuación integrada y se encuentra, a fecha de hoy, urbanizado y parcialmente edificado.



Los terrenos objeto de esta consulta se sitúan al norte del sector R-2, lindantes con el vial de borde del citado sector (avenida Oscar Esplá) y con la carretera CV-862. Están clasificados como suelo no urbanizable, y sobre ellos se han ejecutado determinadas edificaciones.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 25.2.b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, LOTUP), establece que la ordenación estructural diferenciará:

“Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.”

Y añade el apartado 5 del mismo artículo 25 lo siguiente:

“Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, en los núcleos urbanos tradicionales de municipios de escaso crecimiento, podrán delimitarse pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y su escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 72.3.b de esta ley”

En el supuesto planteado, la documentación aportada por el Ayuntamiento argumenta que las parcelas cuentan con los servicios urbanísticos. Ahora bien, debe indicarse que las parcelas recayentes a la carretera CV-862 no cuentan con alumbrado público ni encintado de aceras, y se desconoce la existencia de los restantes servicios.

Respecto a la posibilidad de clasificar como suelo urbano “ los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables”, debe indicar-

se que la clasificación pretendida no tendría por objeto culminar la trama urbana existente. La trama urbana en la actualidad está culminada a través del desarrollo del sector R-2, que ejecutó un vial de borde (la avenida Oscar Esplá) a fin de dar un adecuado remate a la misma, sin que las parcelas lindantes con este vial por el norte hayan participado de la ejecución del mismo.

Respecto a lo establecido en el artículo 25.5 de la LOTUP, el municipio de Daya Nueva ha ejecutado una actuación residencial, el sector R-2, actualmente sin edificar en la mayor parte del ámbito, por lo que difícilmente puede argumentarse que la propuesta sea necesaria para acoger las demandas de la población residente. Además, también ha desarrollado otra actuación residencial, el sector R-1, aprobado definitivamente en fecha 23 de julio de 2001, con una superficie de 7,9 Ha y una previsión de 237 viviendas, actualmente ejecutadas en su mayor parte. En consecuencia, difícilmente se puede argumentar que la propuesta se ubique en un municipio de escaso crecimiento.

Segundo.- Por otro lado, el artículo 21.3 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que:

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."

En el presente supuesto, el ámbito no se ha urbanizado en ejecución de un instrumento de ordenación, no se encuentra integrado en la malla urbana, sino que es colindante a ella en uno de sus bordes, y en el otro lo es a una vía de comunicación interurbana.

Tercero.- Nada indica la documentación aportada por el Ayuntamiento acerca de los actos administrativos que hayan podido amparar la ejecución de las edificaciones existentes en el ámbito. Téngase en consideración que en el planeamiento vigente su clasificación es la de no urbanizable: la mayor parte del mismo, rústico o no urbanizable normal, y la franja colindante con la carretera es no urbanizable de protección de infraestructuras.

Según las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en el suelo no urbanizable de protección de infraestructuras las edificaciones solo podrán situarse a 18 metros desde la arista exterior de la calzada, Por otro lado, sobre el suelo no urbanizable común caben los usos establecidos en la Norma 54; en particular, la vivienda unifamiliar solo podrá autorizarse sobre una parcela de al menos 10.000 m².

Cuarto.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, corresponde a la Dirección General competente en materia de urbanismo evacuar las consultas que, en cuestiones de legislación urbanística, efectúen los Ayuntamientos.

CONCLUSIÓN

Las circunstancias que concurren en el presente caso, así como la normativa legal y reglamentaria expuesta, permiten concluir que, el ámbito sobre el que se plantea la consulta no cumple las condiciones establecidas en la legislación vigente para su clasificación como suelo urbano.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO