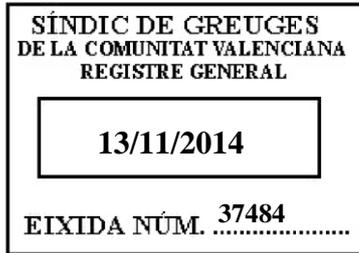




SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA



Ayuntamiento de Ademuz  
Sr. Alcalde-President  
Pl. de l'Ajuntament, 1  
ADEMUZ - 46140 (Valencia)

=====  
Ref. Queja nº 1406531  
=====

Asunto: Disciplina urbanística. Licencia menor de obras.

Sr. Alcalde-Presidente:

Se recibió en esta Institución escrito firmado por D. (...), con domicilio en (...) de Melilla, que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que ha solicitado licencia de obra menor para adecuar determinadas dependencias de su vivienda y, de forma arbitraria, el Ayuntamiento informa negativamente su otorgamiento.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida a trámite, dándose traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que en el plazo máximo de 15 días nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto.

El Ayuntamiento de Ademuz, nos remite el siguiente informe: "Vista la solicitud presentada por registro de entrada nº980 con fecha 14 de noviembre de 2013, en la

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 13/11/2014	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT. Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00. Fax 965 93 75 54 <a href="http://www.elsindic.com/">http://www.elsindic.com/</a>		

que se solicita licencia de obras para "colocar solado en parte planta baja y realizar aseo con un wc" se emite el siguiente: INFORME TÉCNICO: Según el Planeamiento vigente, Normas subsidiarias con fecha de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo 22 de diciembre de 1.993, la parcela en cuestión se ubica dentro de SUELO URBANIZABLE, SECTOR S-2 "EL ROSEL", (plano 3 y 4-1).

Según el art 4.2 Suelo apto para la urbanización o urbanizable: *“La actuación en suelo urbanizable exige previa aprobación del correspondiente Plan Parcial, quedando entretanto los terrenos sujetos a la prohibición absoluta de realizar obras o instalaciones con excepción de las que a continuación se recogen. Quedará exceptuada del requisito de Plan Parcial previo la realización de obras de infraestructura o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano que se realice mediante Plan Especial de conformidad con el art 17.2 de la Ley del Suelo. (...)*

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones, como así hizo, ratificando íntegramente su escrito inicial.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido por la Administración y de las alegaciones presentadas por el ciudadano, procedemos a resolver la presente queja con los datos obrantes en el expediente.

No siendo la actuación descrita lo suficientemente respetuosa con los derechos del promotor de la queja, le ruego que considere los argumentos que seguidamente se indican.

En tal sentido debe señalarse, que nos encontramos ante un supuesto de área semiconsolidada, según nos ha indicado el promotor de la queja, y se desprende del propio informe municipal, en cuanto nos encontramos con una vivienda unifamiliar aislada que se encuentra dentro de un sector de suelo urbanizable y, por ende, de conformidad con lo establecido en los artículos 27 a 30 de la LUV, hoy 194 y 195 de la LOTUP, ante una normativa ad hoc para resolver una concreta problemática que ha sido objeto, de una importante reacción y conflictividad social, pues con ella se vienen a romper los criterios generales de la Ley al definir el régimen urbanístico de las distintas instituciones por ella definidas y reguladas.

Por lo tanto nos encontramos ante excepciones al régimen general definido en la Ley para resolver la problemática derivada de la existencia de edificaciones consolidadas en el ámbito de una actuación urbanística. Cuando nos encontremos ante viviendas unifamiliares en uso se excepcionarán las reglas generales y conceptos contenidos en los artículos 14 y 15 de la LUV y, en todo caso, se sujetarán las actuaciones que deban acometerse al régimen de las actuaciones aisladas.

El art. 244 del ROGTU completaba esta regulación diciendo:

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 13/11/2014	<b>Página:</b> 2

“1. Cuando en un sector existan Edificaciones Consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que las desarrollen podrán prever, para las Parcelas Vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de Actuaciones Aisladas y su clasificación como suelo urbano.

2. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas. A tal efecto:

- a) Se consideran viviendas unifamiliares en uso aquéllas en las que se pueda acreditar que están habitadas, y además sus residentes se hallen empadronados en ellas al menos durante un año.
- b) Se entiende por viviendas en condiciones de ser habitadas aquellas que cumplen los requisitos normativos exigidos para obtener cédula de habitabilidad o autorización administrativa equivalente.
- c) La Administración podrá girar visita de inspección a efectos de comprobar la efectiva concurrencia de todas las circunstancias exigidas en el apartado anterior.”

En cuanto al apartado 2 del mismo art. 27 de la LUV, hoy 194 y 195 de la LOTUP, se introduce una nueva excepción al régimen general definido en la Ley, viniendo a constituir una quiebra la coherencia de la Ley, al disponer: “En aquellas en que la ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva urbanización, bien el mantenimiento para ellas del régimen de Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas.”

Según se apunta, por tanto, en este precepto aunque la ordenación estructural haya previsto el desarrollo de un suelo mediante actuación integrada, el planeamiento de desarrollo no se encontrará vinculado por aquél, pudiendo modificar tal previsión en el caso de áreas semiconsolidadas a favor de su desarrollo mediante actuaciones aisladas.

Este precepto debemos ponerlo nuevamente en relación con el contenido del artículo 194 y 195 de la LOTUP, que contiene la regulación específica del tratamiento de estas edificaciones cuando se sujetan al régimen de actuaciones aisladas; y de la citada puesta en relación se desprenden, nuevamente, dos excepciones al régimen general legal.

La primera, de particular relevancia, se refiere a la clasificación del suelo, pues se declara expresamente que estas edificaciones no sólo se sujetarán al régimen de las actuaciones aisladas, sino que adicionalmente se clasificarán, como suelo urbano.

Igualmente dicha normativa establece una particular definición de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo en lo que a las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones consolidadas se refiere. Por tanto, se modificará la clasificación del suelo a urbano y las viviendas consolidadas se excluyen de la actuación integrada y se sujetan al régimen propio de las actuaciones aisladas y se modificará la delimitación del área de reparto a fin de

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: \*\*\*\*\*

Fecha de registro: 13/11/2014

Página: 3

incluirlas en áreas de reparto uniparcelarias, definiéndose el aprovechamiento tipo de cada área de reparto uniparcelaria.

La LUV, y ahora la LOTUP, viene, a determinar que una sola vivienda unifamiliar aislada, integrada en el ámbito de una actuación integrada, por el mero hecho de serlo y aunque no disponga de servicios urbanísticos es automáticamente y por ministerio de la Ley suelo urbano y dentro de las dos categorías que definía la Ley 6/1998, bajo cuya vigencia temporal nació la LUV- para atribuir deberes a los propietarios, consolidada por la urbanización o consolidada por la edificación, la remisión expresa al régimen de las actuaciones aisladas, en relación con el apartado 2 del mismo artículo 10, supone su inclusión en la categoría del suelo urbano consolidado por la urbanización, pese a no ajustarse en su definición a lo previsto en el art. 14.1, en relación con el 8.a) de la Ley estatal 6/1998.

Por tanto la regulación de los artículos 194 y 195 de la LOTUP suponen una total exclusión del cumplimiento de deberes urbanísticos a los propietarios de estas edificaciones, al quedar excluidos de la actuación integrada, al clasificarse como suelo urbano directo las parcelas urbanísticamente vinculadas a las mismas, e integrar cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria.

Ello supone que en las actuaciones integradas en que se sitúen estas edificaciones, la ordenación diferencia claramente dos regímenes urbanísticos: el general del suelo vacante a ordenar pormenorizadamente en desarrollo de la ordenación estructural del plan y con plena sujeción a las normas legales y reglamentarias que establecen criterios legales de ordenación, y las edificaciones consolidadas que deberán integrar una clasificación de suelo urbano, y asignárseles una zona de ordenación específica y ad hoc. De esta forma aparecerán planes con una ordenación general en la que se grafiarán un salpicado de pequeños “agujeros” que dispondrán de una ordenación y regulación completamente diferente y cuyo devenir urbanístico se producirá al margen de la dinámica normal del resto de terrenos circundantes sujetos al régimen de actuaciones integradas.

A fin de no perjudicar a los terrenos vacantes integrados en la actuación integrada la norma establece que estos suelos consolidados se considerarán a todos los efectos como excluidos del ámbito del sector y de la unidad de ejecución, aplicándose sobre la superficie restante los parámetros urbanísticos fijados por el plan general respecto a aprovechamientos, así como los estándares de suelos dotacionales establecidos en la normativa urbanística de aplicación.

Ahora bien estos preceptos de la LOTUP, a l hilo de lo que disponían los artículos 237 y 202, este último a efectos de computo de edificabilidad, del ROGTU, que desarrollaban el 29 de la LUV, han venido a clarificar las cuestiones que hemos puesto de manifiesto que en la LUV quedaban pendientes de resolución, y en tal sentido, partiendo del mismo concepto de parcela vinculada y de la forma de su determinación, mediante la división de la superficie construida por el Índice de Edificabilidad Neta (en adelante, IEN), nos dice que el IEN no es el del sector, sino el que el Plan fije, para todas ellas o para cada una de ellas: (Se entenderá por Parcela Vinculada urbanísticamente a una Edificación Consolidada, la superficie de terreno que resulte de dividir la edificabilidad total construida de la Edificación Consolidada, por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne, que podrá

ser diferente del aplicable al resto del Sector(..). En todo caso, la superficie de Parcela Vinculada será igual o mayor al área ocupada por la edificación y comprenderá la planta de ésta).

Finalmente, destacar que las áreas de reparto uniparcelarias incluyen sólo la parcela vinculada a la edificación, excluyéndose los suelos dotacionales públicos colindantes necesarios para que obtengan la condición de solar, integrando un régimen excepcional frente al régimen ordinario definido en la norma para las áreas de reparto uniparcelarias en suelo urbano.

En definitiva las viviendas unifamiliares aisladas integradas en áreas semiconsolidadas, así como las viviendas unifamiliares aisladas consolidadas tienen el derecho ineludible de quedar sujetas a la aplicación del régimen de las actuaciones aisladas; asimismo el derecho a que el suelo de las viviendas unifamiliares aisladas integradas en áreas semiconsolidadas y el de las viviendas unifamiliares aisladas consolidadas sea clasificado como suelo urbano y aunque no distingue la LUV, hoy LOTUP, en este punto si este suelo urbano tendrá el carácter de suelo urbano consolidado o el de suelo urbano sin urbanización consolidada; no obstante, del tenor de los preceptos siguientes se desprende, al margen de la atribución de una u otra categorización del suelo, que en modo alguno le son de aplicación a esta tipología de viviendas los derechos y deberes que la LUV, hoy LOTUP, anuda para los propietarios del suelo urbano sin urbanización consolidada, por cuanto como hemos visto, una sola vivienda unifamiliar aislada, integrada en el ámbito de una actuación integrada, por el mero hecho de serlo y aunque no disponga de servicios urbanísticos es automáticamente y por ministerio de la Ley suelo urbano, y dentro de las dos categorías definidas en la Ley 6/1998 para atribuir deberes a los propietarios, consolidada por la urbanización o consolidada por el edificación, la remisión expresa al régimen de las actuaciones aisladas, en relación con el apartado 2 del mismo artículo 10, supone su inclusión en la categoría del suelo urbano consolidado por la urbanización, pese a no ajustarse en su definición a lo previsto en el art. 14.1, en relación con el 8.a) de la Ley estatal 6/1998.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución (art. 47) y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana (art. 16), de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al Ayuntamiento de Ademuz que proceda a otorgar el tratamiento de área semiconsolidada a dicha vivienda y, que tratándose de una actuación consistente en mera colocación de solado en planta baja y realizar un aseso con WC, la misma no queda sujeta a licencia municipal, sino a mera declaración responsable, por tratarse de meras reformas de la edificación existente, en nada incompatibles con el planeamiento municipal.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 13/11/2014	<b>Página:</b> 5

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana