



Publicación y notificación a una pluralidad indeterminada de personas del decreto de alcaldía de fecha 22 de octubre de 2012, estableciendo el criterio interpretativo en relación con la aplicación de la disconformidad en aplicación del PGOU.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.6 a) y 60 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica al mismo tiempo y se notifica a una pluralidad indeterminada de personas, lo siguiente:

El PGOU de Benavente se aprobó definitivamente el 17 de marzo de 2007, publicándose en el BOCYL, el día 7 de mayo de 2007.

En la lectura del PGOU, se plantean dudas interpretativas sobre qué construcciones resultan disconformes con las determinaciones del plan y por lo tanto deben incluirse en la categoría de edificios disconformes con el planeamiento

Como quiera que a fecha actual existen varios técnicos en el departamento de urbanismo que intervienen en la emisión de informes, y a fin de garantizar una actuación coordinada, y considerando lo establecido en el artículo 1.1.4 del PGOU y lo previsto en el artículo 176 del RUCYL, la Alcaldía solicita a los servicios técnicos municipales un informe técnico que fije el criterio que determine por aplicación del PGOU de Benavente, qué construcciones resultan disconformes con el planeamiento y por ello deben incluirse en la categoría de edificios disconformes con el planeamiento.

Con fecha 4 de octubre de 2012 por los servicios técnicos municipales se emite informe al respecto, en el que literalmente se establece:

Informe del Área de Urbanismo, sobre qué construcciones resultan disconformes con las determinaciones del plan y por lo tanto deben incluirse en la categoría de edificios disconformes con el planeamiento.

1. OBJETO DEL INFORME:

Ante posibles divergencias interpretativas surgidas en la aplicación de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación, a la vista del informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, y, a fin de establecer criterios uniformes de actuación de los Técnicos Municipales informantes de los diferentes expedientes cuya competencia está encomendada al Área de Urbanismo, así como para garantizar la coordinación administrativa y la definición de un marco de seguridad jurídica, se redacta el siguiente informe como propuesta para la adopción de un criterio en relación con la aplicación de la Disconformidad en aplicación del PGOU.

2. ANTECEDENTES:

Al presente informe le es de aplicación la siguiente normativa urbanística:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus posteriores modificaciones y la nueva redacción dada por la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, con sus posteriores modificaciones y la nueva redacción dada por el Decreto 45/2009.
- Plan General de Ordenación Urbana de Benavente aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 19 de marzo de 2007 y sus posteriores modificaciones.

3. ANÁLISIS:

El dos de octubre de 2012 se requiere un informe técnico que fije el criterio interpretativo que determine por aplicación del PGOU de Benavente, qué construcciones resultan disconformes con el planeamiento y por ello deben incluirse en la categoría de edificios disconformes con el planeamiento.



La Ley y en correspondencia el Reglamento de Urbanismo en sus artículos 185 y 186, establece el régimen de los usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento. Mediante la segunda modificación del Plan General se adaptó la incidencia del planeamiento sobre las situaciones existentes para su regulación conforme a los artículos anteriores de la Ley y el Reglamento. De esta forma la regulación que refleja el PGOU de Benavente es la siguiente:

Artículo 2.3.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisibles, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

1. Fuera de ordenación: (...)

2. Disconforme con el planeamiento: que tendrá lugar en aquellos edificios en los que se produce disconformidad con las determinaciones del planeamiento, pero sin que haya una declaración expresa o se cumplan las demás condiciones del fuera de ordenación.

Artículo 2.3.3. Régimen de los usos en situación de fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento (...)

2. En terrenos que sustenten construcciones, instalaciones o usos existentes en situación de disconformidad con el planeamiento, no declarados fuera de ordenación expresa, conforme con el artículo 186 del RUCyL, el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia que autorice obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que estén permitidas por este Plan General, según la regulación específica de la ordenanza particular o norma zonal de aplicación.

En ambos casos se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación o disconformidad con el planeamiento.”

En cuanto al Régimen de los usos en situación de disconformidad con el planeamiento se debe señalar que, la situación de disconformidad con el planeamiento no es una calificación o declaración expresa como ocurre con los usos fuera de ordenación. En la situación de disconformidad con el planeamiento, no existe esta declaración como tal, sino que es en el momento de la aplicación del PGOU cuando se debe analizar si existe esa disconformidad o no.

La aplicación del PGOU no consiste en leer todas las determinaciones que establece el PGOU para un lugar concreto y en función de esta localización determinar si un edificio se encuentra conforme o disconforme con el planeamiento. Para aplicar correctamente el Plan y poder determinar si un edificio se encuentra conforme o disconforme con el planeamiento se tiene que considerar no sólo el global de las determinaciones posibles sobre un ámbito, sino también la aplicabilidad de estas determinaciones.

Pensemos en un edificio de planta baja con licencia del año 2000 situado dentro de la Norma Zonal 1 Edificación en casco antiguo, Grado 2 Edificación en manzana cerrada compacta y para el que el PGOU tiene asignadas tres plantas en los planos de ordenación. Está claro que existe una discrepancia entre el número de plantas del edificio (una) y lo que establece el PGOU (tres), sin embargo, antes de determinar si nos encontramos ante una situación de disconformidad con el planeamiento se debe valorar la aplicabilidad de esta determinación según el Plan General. La regulación de la altura se encuentra recogida en el Título IV “Normas generales de la edificación” de las Normas Urbanísticas. Estas normas generales son de aplicación en la forma que se regula a lo largo del Título IV, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas. La edificación deberá satisfacer además las condiciones establecidas en el Título V, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo, si bien estos últimos tendrán que establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

Por otra parte, en el Capítulo 4.4. “Condiciones de volumen y forma de los edificios” que recoge la regulación de la altura se establece que las condiciones de volumen y forma de los edificios son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este Capítulo. Por tanto, las tres plantas que se establecen en el plano de ordenación sólo serían de aplicación en el caso de que se efectuaran obras de nueva edificación, de reestructuración o, si se quisieran realizar obras que alterasen la altura. En el resto de los casos y en su situación actual, el edificio, pese a la aparente discrepancia existente entre los planos de ordenación y la realidad, estaría en perfecta conformidad con el planeamiento puesto que la determinación que se estaría contemplando para determinar su disconformidad no le sería de aplicación.

En esta situación no habría que acudir a lo establecido en el artículo 2.3.3.2. del PGOU para determinar las obras que se permiten en el inmueble (“Régimen de los usos en situación de fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento”), sino al artículo 7.1.3. “Obras permitidas” que a su vez nos remitiría a los artículos 1.4.8, 1.4.9 y



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

1.4.10. Así, en el inmueble de referencia se podrían acometer obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración, demolición, nueva edificación... En función de la entidad de aquello que se pretenda acometer habría que valorar la aplicabilidad de las distintas determinaciones y, en función de estas, la posible disconformidad.

En resumen, por el hecho de que en el Plan General exista una determinación que no se cumpla en un determinado edificio, este inmueble no tiene por que estar en situación de disconformidad con el planeamiento, ya que puede darse el caso de que esa determinación del Plan General no le sea aplicación. En función de la entidad de aquello que se pretenda acometer se deberá de valorar la aplicabilidad de las distintas determinaciones y, en función de estas, la posible disconformidad.

Lo que se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de superior o mejor fundado criterio

Esta alcaldía, en virtud de las competencias que le atribuye el artículo 21 LBRL, RESUELVE:

PRIMERO.- aprobar el criterio anteriormente expuesto en el informe técnico, sobre qué construcciones resultan disconformes con las determinaciones del PGOU, y por tanto deben incluirse en la categoría de edificios disconformes con el planeamiento y como resumen establece lo siguiente: “por el hecho de que en el Plan General exista una determinación que no se cumpla en un determinado edificio, este inmueble no tiene por que estar en situación de disconformidad con el planeamiento, ya que puede darse el caso de que esa determinación del Plan General no le sea aplicación. En función de la entidad de aquello que se pretenda acometer se deberá de valorar la aplicabilidad de las distintas determinaciones y, en función de estas, la posible disconformidad.”

SEGUNDO.- publicar este criterio interpretativo en el BOCYL, en el BOP , en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento.

Contra esta Resolución que agota la vía administrativa se puede interponer potestativamente recurso de reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes desde esta notificación, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Zamora, en el plazo de dos meses contados desde la recepción de esta notificación, de conformidad con lo preceptuado en los arts. 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, pudiendo interponer no obstante, cualquier otro recurso que estime conveniente a su derecho.

De interponerse el recurso potestativo de reposición si no se resuelve y notifica éste en el plazo de un mes, se entenderá el mismo desestimado, disponiendo en este supuesto de un plazo de seis meses desde esta desestimación presunta para interponer el recurso contencioso-administrativo.

En Benavente a 22 de octubre de 2012.

EL ALCALDE

Saturnino Mañanes García