

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PAISAJE. SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

INFORME SOBRE LA CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO DE XXXXXX Y XXXXX SOBRE ASPECTOS DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALÈNCIA

1. SOLICITUD

El Ayuntamiento de XXXXXX remite oficio de XXXXX mediante el que adjunta informe de la Técnico de Administración General en el que realiza una serie de consultas relacionadas con las edificaciones existentes en suelo no urbanizable protegido de su localidad.

XXXXX remite solicitud de XXXXX del mismo año en la que transmite consulta del Ayuntamiento de XXXXX relacionada con la recibida directamente mediante oficio de dicho ayuntamiento.

El presente informe se emite en relación con el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València (PATODHV en adelante).

2. OBJETO DE LA CONSULTA.

En su informe, el Ayuntamiento, tras la exposición de los artículos de la normativa de su Plan General y de la del PATODHV, concluye con las siguientes consultas:

1.- El régimen previsto en el art. 177 del PGOU, para las viviendas anteriores a la entrada en vigor del PGOU de 1991 ¿sería asimilable al previsto en la Disposición transitoria 26 del TRLOTUP, para las edificaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975?

2.- En cuanto al procedimiento a seguir frente a las peticiones de licencia de rehabilitación, ampliación, conservación o mantenimiento, resumimos a continuación la interpretación que venimos realizando en el Ayuntamiento, al objeto de que nos informen si es correcto:

A) En los supuestos en los que se solicita licencia para obras que supongan rehabilitación o ampliación de la edificación existente:

i) Se consulta si se debe exigir la documentación prevista en el art. 41 del PATODHV (mantenimiento o adecuación de la tipología tradicional, rehabilitación del entorno, elaboración de estudio de integración paisajística, exigir el tratamiento de aguas residuales...etc.) No obstante se precisa que, el Ayuntamiento exige Estudio de integración paisajística, solo cuando la rehabilitación afecta al volumen exterior.

ii) Informes que es necesario solicitar.

B) En los supuestos en los que se solicita licencia para obras de mera conservación o mantenimiento de la edificación preexistente, el Ayuntamiento entiende que no es necesario solicitar informes de otras administraciones, y que éstos sólo se solicitan en

el caso de implantación de nuevos usos o actividades en edificaciones de nueva planta, o actuaciones de supongan rehabilitación o ampliación de edificaciones preexistentes.

3.- *En el caso de que se trate de obras de rehabilitación interior de la edificación preexistente, que no afecten al paisaje exterior. ¿Se les debe exigir el cumplimiento de todos los requisitos del art. 41 del PATODHV, incluyendo la rehabilitación del entorno y el estudio de integración paisajística, o se les puede eximir de tales condiciones al no modificar aspectos paisajísticos?*

Por su parte, el XXXXX remite escrito en el que solicita aclaración sobre consultas realizadas por el Ayuntamiento de XXXXXX a dicho organismo, muy similares a las remitidas directamente por dicho Ayuntamiento a esta Conselleria, en particular, lo siguiente:

4.- *Quan es tracta d'obres de mera conservació o restauració de la construcció existent (no de rehabilitació o ampliació):*

A) S'ha de complir les determinacions de l'esmentat article 41 (estudi d'integració paisajística i tractament d'aigües residuals), o no és necessari, i seria suficient amb aplicar únicament les exigències del PGOU del propi Ajuntament?

B) S'ha de sol·licitar, en aquest cas, informe de la Conselleria d'agricultura, d'urbanisme i del Consell de l'Horta, o aquests informes només es requereixen quan es tracta d'obres de rehabilitació o ampliació de l'edificació?

3. RESPUESTA A LAS CONSULTAS FORMULADAS

Vistas las consultas realizadas, no se ha valorado emitir respuesta sobre la descrita con el número 1, (efectuado por el Ayuntamiento), por exceder las competencias de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje. Respecto del resto de cuestiones, se ha elaborado respuesta en relación con la aplicación del Decreto 219/2018, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València (PATODHV), estructurándose para incluir contestación tanto al Ayuntamiento como a lo remitido por el XXXXXX, de modo que, de acuerdo con lo descrito más arriba, se evaluará lo siguiente:

- Puntos 2.A).i) y ii): Aplicación del art. 41 del PATODHV e informes a solicitar en obras de rehabilitación y/o ampliación de viviendas o construcciones existentes. Exigencia de estudio de integración paisajística.
- Puntos 2.B), 4.A) y B): Aplicación del art. 41 del PATODHV e informes a solicitar en el caso de obras de mera conservación y mantenimiento o restauración de la edificación preexistente.
- Punto 3: Aplicación del art. 41 del PATODHV en obras de “rehabilitación interior” de la edificación preexistente, que no afecten al paisaje exterior.

3.1. Obras de rehabilitación y/o ampliación de viviendas y construcciones existentes.

A. Condiciones exigibles a las obras de **rehabilitación y/o ampliación** de viviendas y construcciones existentes:

Siempre que las obras sean de **rehabilitación y ampliación** de viviendas y construcciones existentes, se aplica el art. 41 del PATODHV, por lo que son exigibles **todas** las condiciones de dicho artículo, también el apartado d) sobre estudio de integración paisajística. No obstante, se tendrá en cuenta lo señalado sobre los estudios de integración paisajística en el art. 6.4.b) del TRLOTUP, si las obras no tienen incidencia en el paisaje.

B. Informes a solicitar, según el PATODHV en el caso de obras de **rehabilitación y ampliación** de viviendas y construcciones existentes, de acuerdo con el art. 51 de la normativa del PATODHV:

1. Solicitud de **informe sobre el estudio de integración paisajística a la conselleria** competente en materia de territorio y paisaje:
 - Huerta Grado 1 (H1). Rehabilitación y ampliación de viviendas y construcciones existentes. Edificaciones catalogadas y no catalogadas.
 - Huerta Grado 2 (H2). Rehabilitación y ampliación de viviendas y construcciones existentes. Edificaciones catalogadas y no catalogadas.
 - Huerta Grado 3 (H3). Rehabilitación de viviendas catalogadas.
2. Solicitud de **informe a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje** para valorar el uso y la actividad.
3. Solicitud de **informe preceptivo al Consell de l'Horta** para valorar el uso y la actividad.
4. Informe de la conselleria competente en agricultura y desarrollo rural.
5. Los necesarios por la legislación **sectorial** de aplicación.

3.2. Obras de conservación y mantenimiento o restauración en viviendas y construcciones existentes.

A. Condiciones exigibles a las obras de mantenimiento en viviendas y construcciones existentes:

Tomando como referencia la clasificación de las obras que realiza el art. 232 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, son **obras de conservación y mantenimiento**, aquellas necesarias para enmendar el menoscabo producido en el tiempo por el natural uso del bien. Son obras de **restauración**, aun sobre edificios sin valor patrimonial, aquellas que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.

Debe entenderse que no se trata de obras de rehabilitación (ni ampliación), por tanto, no son de aplicación las condiciones del art.41 del PATODHV. No obstante, en todo caso se deben cumplir las condiciones de integración paisajística del art.50 del PATODHV. Si se justifica que las obras cumplen las condiciones de integración paisajística previstas en dicho art. 50, y, teniendo en cuenta lo señalado sobre los estudios de integración paisajística en el art. 6.4.b) del TRLOTUP, si no hay afección al paisaje, no se requeriría estudio de integración paisajística.

B. Informes a solicitar. Podría interpretarse que las obras de conservación y mantenimiento, por su escasa entidad, y ser necesarias para enmendar menoscabos producidos por el natural uso de las edificaciones, no implican un acto de uso, por lo que no requerirían solicitud de los informes del art. 51 del PATODHV.

3.3. Obras de “rehabilitación interior” sin afección al paisaje.

A. Condiciones exigibles a las obras de “rehabilitación interior” que no afecten al paisaje:

En estos supuestos siempre partiremos de la base que el alcance de las obras se circunscribe al interior de la edificación, pero excederían el alcance de la mera conservación o mantenimiento. Se considera que, en caso de realizar alguna actuación en el exterior, dicha actuación exterior se encuadraría como obra de mera conservación y mantenimiento (según apartado anterior), al partir de la base de no afección al paisaje.

El alcance de las obras sobre el interior de la edificación sin afección al paisaje puede ser muy variado, en función de la propuesta concreta y del estado inicial del edificio. La aplicación del art. 41 del PATODHV depende de si se trata de obras de rehabilitación, aunque estas se circunscriban al interior del edificio y no tengan afección al paisaje. Tomando como referencia la clasificación y definición de las obras que realiza el art. 232 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, son obras de rehabilitación (interior en este caso) aquellas que, aun realizándose sobre edificaciones sin valor patrimonial, tienen por objeto

reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una **nueva funcionalidad**.

Por tanto, si el alcance de las obras altera los requisitos de funcionalidad del edificio, según definición del art.3.1.a) de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, se consideraría obra de rehabilitación (interior), y por tanto, se aplicaría el art. 41 del PATODHV. Si el alcance de las obras no altera los requisitos de funcionalidad del edificio según dicho precepto, no nos encontraríamos ante obras de rehabilitación y no resultarían de aplicación los requisitos del art. 41 del PATODHV.

No obstante, en todos los casos se deben cumplir las condiciones de integración paisajística del art.50 del PATODHV. Si se justifica que las obras cumplen las condiciones de integración paisajística previstas en dicho art. 50, y, teniendo en cuenta lo señalado sobre los estudios de integración paisajística en el art. 6.4.b) del TRLOTUP, si no hay afección al paisaje, no se requeriría estudio de integración paisajística.

València, a la fecha de la firma.