

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</p>	<p>Dirección General de Urbanismo CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

**Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.**

**EXPTE:** C-32/2023-Solcon 3140623.

**Municipio:** Cortes de Arenoso

**Asunto:** Interpretación art 231 bis TRLOTUP

**AYUNTAMIENTO DE CORTES DE ARENOSO**

El Ayuntamiento de Cortes de Arenoso, en fecha 21/04/2023 remite consulta relativa a determinadas cuestiones relativas a la interpretación del artículo 231 bis del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOUP).

En síntesis, la cuestión respecto de la que el Ayuntamiento de Cortes de Arenoso formula su consulta es la relativa a las zonas de afecciones sectoriales, en particular de carreteras, que puedan afectar a los instrumentos de ordenación urbanístico a los que se refiere el artículo 231.bis del TRLOTUP.

En relación con ello, el criterio de este Servicio Territorial es el siguiente:

1.- El artículo 231 bis del TRLOTUP, dedicado a la *«rehabilitación y recuperación de núcleos rurales tradicionales o de arquitectura vernácula»*, establece lo siguiente:

*«1. Cualquier instrumento de ordenación o de planificación territorial o urbanística podrá identificar y regular aquellos núcleos rurales tradicionales en suelo no urbanizable o edificaciones aisladas de arquitectura vernácula -construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana y susceptibles de recuperación atendiendo a razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales. La delimitación de sus ámbitos incluirá el perímetro, el parcelario y todos los elementos estructurantes que lo contextualicen, así como los elementos de urbanización originales que pudieran existir, exigiendo su mantenimiento siempre que sea posible.*

*2. Los usos autorizables en las edificaciones existentes deberán concretarse expresamente en los instrumentos señalados en el apartado anterior, de entre los previstos en los epígrafes a, b, e apartado 2º; y f apartados 1º, 2º, 3º y 4º del artículo 211 de este texto refundido. La regulación de estos usos deberá fundamentarse en la mejor conservación de los elementos y configuración originales de las construcciones, evitando la pérdida del carácter y autenticidad del lugar. Con el fin de alcanzar la recuperación de estas edificaciones, se podrá exceptuar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y de los requisitos para evitar la formación de núcleos de población, exigidos con carácter general en este texto refundido.*

*3. La recuperación y rehabilitación de núcleos rurales tradicionales o arquitectura vernácula se realizará mediante licencia municipal cumpliendo las condiciones que se detallan en los instrumentos correspondientes, especialmente en lo referente a técnicas constructivas,*

autenticidad de materiales, y obras o servicios imprescindibles para lograr las condiciones ambientales y de habitabilidad necesarias para su utilización priorizando, en todo caso, su autosuficiencia.

4. Se admite la división horizontal sobre las construcciones anteriores siempre que, respetando la parcelación original, se destinen a usos admitidos y se ajusten a la edificación y la composición volumétrica originales».

El Ayuntamiento de Cortes de Arenoso expresa su preocupación por las consecuencias que pueda tener, imposibilitando la aplicación de este precepto, la circunstancia de que estas edificaciones estuvieran enclavadas en zonas afectadas por las zonas de protección a las que se refiere la legislación autonómica en materia de carreteras.

2.- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana (en adelante LCCV), establece en su artículo 25 la necesidad de solicitar informe previo antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten al sistema viario de la Comunidad Valenciana.

El artículo 33 de la LCCV, en su punto 2, dispone que «en los terrenos clasificados como urbanos y urbanizables las zonas de protección podrán devenir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la administración titular de la vía».

De otro lado, en el punto 4 del artículo 33 de la LCCV se establece lo siguiente:

«En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.

Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.

El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Conselleria competente en materia de carreteras».

Además, el artículo 37 de la LCCV, que se refiere a los edificios existentes, establece que «los edificios e instalaciones existentes en el interior de las zonas de protección delimitadas con arreglo a lo previsto en esta Ley, tendrán la consideración de fuera de ordenación, a los efectos previstos en el artículo 60 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976».

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</p>	<p>Dirección General de Urbanismo CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

Estos preceptos de la LCCV permitirían una aplicación concreta a los supuestos de «núcleos rurales tradicionales en suelo no urbanizable o edificaciones aisladas de arquitectura vernácula -construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo» de la que se derivara la posibilidad de que el departamento competente en carreteras autonómico emitiera un informe favorable en la tramitación del instrumento de planeamiento al que se remite el artículo 231 bis del TRLOTUP que permitiera su rehabilitación y recuperación.

De este modo, la proximidad de la carretera no tendría que implicar la imposibilidad de aplicar el supuesto regulado en el artículo 231 bis del TRLOTUP.

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 que es atribución de la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo: *“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 accesible 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 a partir del año 2020, 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