
 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</p>	<p>Direcció General d'Urbanisme</p> <p>CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
--	---	---

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

EXP.: C-32/2023-Solcon 3140623.

Municipi: Cortes de Arenoso

Assumpte: Interpretació art. 231 bis TRLOTUP

AJUNTAMENT DE CORTES DE ARENOSO

L'Ajuntament de Cortes de Arenoso, en data 21/04/2023, remet una consulta relativa a determinades qüestions sobre la interpretació de l'article 231 bis del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny (d'ara en avant TRLOUP).

En síntesi, la qüestió respecte de la qual l'Ajuntament de Cortes de Arenoso formula la seua consulta és la relativa a les zones d'afeccions sectorials, en particular de carreteres, que puguen afectar els instruments d'ordenació urbanística als quals es refereix l'article 231.bis del TRLOTUP.

En relació amb això, el criteri d'aquest Servei Territorial és el següent:

1.- L'article 231 bis del TRLOTUP, dedicat a la «rehabilitació i recuperació de nuclis rurals tradicionals o d'arquitectura vernacla», estableix el següent:

«1. Qualsevol instrument d'ordenació o de planificació territorial o urbanística podrà identificar i regular aquells nuclis rurals tradicionals en sòl no urbanitzable o edificacions aïllades d'arquitectura vernacla -construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana, i susceptibles de recuperació atenent raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials. La delimitació dels seus àmbits inclourà el perímetre, el parcel·lari i tots els elements estructurants que el contextualitzen, així com els elements d'urbanització originals que pogueren existir, i s'exigeix el manteniment d'aquests sempre que siga possible.

2. Els usos autoritzables en les edificacions existents hauran de concretar-se expressament en els instruments assenyalats en l'apartat anterior, d'entre els establits en els epígrafs a, b, e apartat 2n; i f apartats 1r, 2n, 3r i 4t de l'article 211 d'aquest text refós. La regulació d'aquests usos haurà de fonamentar-se en la conservació millor dels elements i configuració originals de les construccions, i a evitar la pèrdua del caràcter i l'autenticitat del lloc. Amb la finalitat d'aconseguir la recuperació d'aquestes edificacions, es podrà exceptuar el compliment dels paràmetres urbanístics i dels requisits per a evitar la formació de nuclis de població, exigits amb caràcter general en aquest text refós.

3. La recuperació i rehabilitació de nuclis rurals tradicionals o arquitectura vernacla es realitzarà mitjançant llicència municipal i complint les condicions que es detallen en els instruments corresponents, especialment, les relatives a tècniques constructives, autenticitat de materials, i obres o serveis imprescindibles per a aconseguir les condicions ambientals i

d'habitabilitat necessàries per a la utilització d'aquests i prioritant, en tot cas, l'autosuficiència.

4. S'admet la divisió horitzontal sobre les construccions anteriors sempre que, respectant la parcel·lació original, es destinen a usos admesos i s'ajusten a l'edificació i la composició volumètrica originals».

L'Ajuntament de Cortes de Arenoso expressa la seua preocupació per les conseqüències que puga tindre la circumstància que aquestes edificacions estiguen enclavades en zones afectades per les zones de protecció a les quals es refereix la legislació autonòmica en matèria de carreteres, fet que impossibilita l'aplicació d'aquest precepte.

2.- La Llei 6/1991, de 27 de març, de carreteres de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant LCCV), estableix en l'article 25 la necessitat de sol·licitar un informe previ abans de l'aprovació dels instruments de planejament urbanístic que afecten el sistema viari de la Comunitat Valenciana.

L'article 33 de la LCCV, al punt 2, disposa que «en els terrenys classificats com a urbans i urbanitzables les zones de protecció podran estar determinades en el planejament urbanístic, amb l'informe previ vinculant de l'administració titular de la via».

D'altra banda, en el punt 4 de l'article 33 de la LCCV s'estableix el següent:

«En les zones de protecció no podran realitzar-se obres ni es permeten més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat viària, amb l'autorització prèvia, en qualsevol cas, de l'administració titular de la via. No s'admet en aquesta zona la nova construcció de cap edificació.

En les construccions i instal·lacions ja existents en la zona de protecció podran realitzar-se obres de reparació i millora, amb l'autorització prèvia corresponent, una vegada constatats la finalitat i el contingut d'aquestes, sempre que no comporten un augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor que comporten puga ser tingut en compte a efectes expropiatoris.


En les zones de protecció podran realitzar-se sense autorització prèvia usos i aprofitaments estrictament agrícoles, com cultius ordinaris i plantacions d'arbustos o arbres de port mitjà, sempre que es garantisquen les condicions funcionals i de seguretat de la via. En cas contrari, l'administració titular de la via podrà establir *a posteriori* les limitacions que estime oportunes.

Els terrenys inclosos en les zones de protecció de la carretera no computaran a l'efecte de les reserves dotacionals mínimes exigides per la legislació urbanística.

El planejament urbanístic podrà establir excepcions al règim establert en l'apartat anterior, sempre que raons d'interés públic ho aconsellen i amb l'informe previ vinculant de la conselleria competent en matèria de carreteres».

A més, l'article 37 de la LCCV, que es refereix als edificis existents, estableix que «els edificis i les instal·lacions existents a l'interior de les zones de protecció delimitades conformement al que s'estableix en aquesta llei tindran la consideració de fora d'ordenació, als efectes establerts en l'article 60 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, de 9 d'abril de 1976».

Aquests preceptes de la LCCV permetrien una aplicació concreta als supòsits de «nuclis rurals tradicionals en sòl no urbanitzable o edificacions aïllades d'arquitectura vernacle - construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de la qual

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad</p>	<p>Direcció General d'Urbanisme</p> <p>CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	<p>ANY SCORROLLA</p>
--	---	-----------------------------

derivara la possibilitat que el departament autonòmic competent en carreteres emetera un informe favorable en la tramitació de l'instrument de planejament, al qual remet l'article 231 bis del TRLOTUP, que permetera la rehabilitació i recuperació.

D'aquesta manera, la proximitat de la carretera no hauria d'implicar la impossibilitat d'aplicar el supòsit regulat en l'article 231 bis del TRLOTUP.

Respecte de la contestació d'aquesta consulta, l'article 5.7 del Decret 8/2016, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, estableix que és atribució de la persona titular de la Direcció General amb competències en matèria d'ordenació del territori i urbanisme: "Evacuar, amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el dictamen de l'òrgan urbanístic o territorial de la Generalitat que es considere oportú, les consultes que, en qüestions de planificació o legislació urbanística i d'ordenació del territori, o la sobre l'aplicació d'aquestes, li formulen els ajuntaments o entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant".

D'altra banda, se us informa que, amb la finalitat que siguen accessible per a qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la seua labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments, a partir de l'any 2020, es publiquen en el web de la conselleria en l'adreça següent:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME