
 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques 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 ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Municipio: L'Atzúbia

Expte: C 42/2023 – SOLCON 3144169

ASUNTO: Licencias segunda ocupación viviendas en SUNP

AYUNTAMIENTO DE L'ATZUBIA

Primero. - Con fecha 10 de mayo de 2023 tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de L'Atzúbia por la que se insta a esta Administración la emisión de informe en relación con las licencias de segunda ocupación en viviendas ubicadas en suelo urbanizable no programado anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2014.

Segundo.- En concreto, la consulta efectuada se pronuncia en los siguientes términos:

« (...) No obstant, es tracta d'una vivenda en SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT, per tant no es tracta d'un sol urbà o urbà pendent de programació, sinó un sol previst com a urbanitzable que no es va programar però en canvi si que es van autoritzar construccions de vivendes a finals de la dècada dels 90 i algunes posteriors.

Aquesta àrea només està parcialment urbanitzada on existeix subministre d'aigua potable municipal, subministre de xarxa de baixa tensió i telefonia, parcialment aèria i soterrada; cadascuna de les vivendes te sistema de depuració individual, on no estan clares quines tenen sistemes de depuració d'oxidació total o en valors autoritzables segons la Confederació Hidrogràfica del Xúquer.

Segons algunes peticions alguna d'aquestes vivendes tenen cèdula d'habitabilitat de la dècada dels 90, i per tant hi es creu que tenen la seva corresponent llicència d'obres amb el seu corresponent projecte, però també podrien existir vivendes que no hi hagen cèdules d'habitabilitat fins i tot llicències d'obra. En aquest cas es desconeix dita circumstància.

Segons les versions preliminars del Pla General de l'Atzúbia-Forna en aquestes zones es pretén classificar com a SOL NO URBANITZABLE COMÚ tipus 3, on es deixa obert en la seva redacció que mitjançant ordenança municipal es regularà entre altres qüestions les condicions de minimització de impactes de les Àrees de minimització d'impactes corresponents a la Disposició Transitòria 4^a de la Llei 10/2004, del Sol No Urbanitzable.

No obstant, la seva situació actual no possibilita una solució conforme la prevista en la versió del pla general en fase de tramitació ja que es tracta de SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT, en algunes infraestructures desenvolupades i no es tracta de SOL NO URBANITZABLE per poder aplicar el CAPÍTOL III de Minimització d'Impactes Territorials en el sol no urbanitzable conforme al Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny,

del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

Per tant, es demana consulta al SERVEI TERRITORIAL D'URBANISME D'ALACANT, una vegada exposats els fets i davant d'algunes sol·licituds de renovació de cèdules d'habitabilitat existents o possiblement en algun cas no existents.

En quins criteris, o si es possible, atorgar llicències d'ocupació o renovar les existents, o en el seu cas renovar cèdules d'habitabilitat existents de la dècada dels 90 en vivendes existents en SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT».

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

Primero. – Resulta de aplicación al supuesto planteado el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP) y el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.

Segundo.- La consulta efectuada por el Ayuntamiento de L'Atzúbia persigue la fijación de los criterios aplicables a las licencias de segunda ocupación en viviendas ubicadas en suelo urbanizable no programado "de la década dels 90" o, en su caso, la determinación de la procedencia o no de su concesión.

Tercero.- Para dar respuesta a la cuestión suscitada debemos determinar, en primer lugar, cuál es el instrumento al que debe sujetarse la segunda ocupación de las viviendas atendiendo a los preceptos que a continuación se citan:

- 1) El **artículo 233.1 f)** del TRLOTUP establece que está sujeta a **declaración responsable** "La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como **el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas**".
- 2) En los mismos términos, el **artículo 6.1 del Decreto 12/2021** dispone que "será objeto de **declaración responsable el segundo o posterior acto de ocupación de las viviendas**", concretando, a continuación, los supuestos en los que deben renovarse las declaraciones responsables: "Las declaraciones responsables reguladas en este decreto deberán renovarse transcurridos 10 años desde la obtención de la primera ocupación, cuando concorra una de las siguientes circunstancias:
 - a) Cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de propiedad.
 - b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua para consumo humano, gas o electricidad. No se considerará nuevo contrato de estos cuando el titular cambie de compañía suministradora".
- 3) Por último, el artículo 233.3 del TRLOTUP (anterior artículo 214) dispone que "No obstante, los municipios mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza podrán someter a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2, y en la **letra f del apartado 1...**". Este apartado fue introducido por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, por la que se modificó, entre otros, el artículo 214 de la Ley 5/2014.

Cuarto.- De este modo, tanto el TRLOTUP como el Decreto 12/2021 sujetan la intervención de la administración municipal en esta materia a un ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas sobre la actuación pretendida y no a un régimen de autorización previa de la misma, en los términos que, igualmente, se desprende de la regulación que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas contempla para las declaraciones responsables. No obstante ello, como hemos visto, el apartado tercero del artículo 233 del TRLOTUP admite la sujeción del primer y posteriores actos de ocupación de una vivienda al régimen de licencia municipal de ocupación siempre y cuando la Corporación de que se trate hubiese aprobado una ordenanza tras la introducción de esta posibilidad, la cual se produjo, como ya se ha indicado, con la Ley 1/2019.

Quinto.- Así pues, y salvo que el Ayuntamiento de L'Atzúbia disponga de una ordenanza aprobada tras la entrada en vigor de la Ley 1/2019 que sujete el primer y posteriores actos de ocupación de una vivienda a la obtención de una licencia municipal de ocupación, lo cierto es que la actuación estará sujeta al régimen de declaración responsable que ha quedado expuesto. Y no obsta esta conclusión el artículo 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, precepto que mantiene la figura de la "licencia municipal de ocupación", por cuanto que ha de interpretarse que este artículo, que continúa con la redacción originaria que se le dio en el año 2004, quedó desplazado con la regulación introducida por la Ley 5/2014 en su artículo 214 d), precepto que, desde su origen, se pronunció en los mismos términos que ahora contempla el artículo 233.1 f) de su Texto Refundido.

Sexto.- Una vez establecido que, con carácter general, es la declaración responsable el instrumento al que queda sujeta tanto la primera ocupación como "el segundo y siguientes actos de ocupación de las viviendas" queda por determinar la procedencia de que el citado instrumento recaiga sobre las viviendas existentes "de los años 90" ubicadas en suelo urbanizable no programado del municipio consultante.

Séptimo.- La respuesta a esta cuestión nos la da también el TRLOTUP al establecer en su artículo 190.4 lo siguiente:

«4. Hasta que los suelos no adquieran la condición de solar, no podrán otorgarse licencias de obra mayor. No obstante, las **edificaciones preexistentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano podrán obtener declaración responsable o licencia de ocupación, según proceda**, o autorización de la actividad siempre que, siendo compatibles el uso y la edificación con el planeamiento urbanístico, cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable».

Octavo.- Como se puede apreciar, el artículo 190.4 es claro al admitir la declaración responsable o, en su caso, licencia de ocupación "en las edificaciones preexistentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable...", sin establecer distinción alguna entre el suelo urbanizable programado y el no programado.

Noveno.- Ahora bien, lo que sí hace el precepto transcrito es fijar los requisitos que han de concurrir para que prospere la declaración responsable o, en su caso, la licencia de ocupación, que son: que las edificaciones (en este caso, viviendas) sean compatibles con el planeamiento urbanístico (el vigente, no el futuro); que el suelo afectado cuente con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales; y que disponga de acceso rodado y de abastecimiento de agua potable.

A la vista de los fundamentos jurídicos expuestos, cabe extraer la siguiente

CONCLUSIÓN

La viabilidad de una declaración responsable de ocupación o, en su caso, licencia de ocupación, respecto a las viviendas preexistentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable o urbano, dependerá de que concurren o no las condiciones impuestas por el artículo 190.4 del mencionado texto legal.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “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 accesibles 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