
 <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 ASSESSORAMENT MUNICIPAL I INTERVENCIÓ URBANÍSTICA

Municipi: l'Atzúbia

Exp.: C 42/2023 – SOLCON 3144169

ASSUMPTE: Llicències segona ocupació habitatges en SUNP

AJUNTAMENT DE L'ATZÚBIA

Primer. Amb data 10 de maig de 2023 va tindre entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud efectuada per l'Ajuntament de l'Atzúbia per la qual s'insta aquesta administració perquè emeta informe en relació amb les llicències de segona ocupació en habitatges situats en sòl urbanitzable no programat anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 5/2014.

Segon. En concret, la consulta efectuada es pronuncia en els següents termes:

« (...) 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 sí 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 subministrament d'aigua potable municipal, subministrament de xarxa de baixa tensió i telefonia, parcialment aèria i soterrada; cadascuna de les vivendes té 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 es creu que tenen la seua corresponent llicència d'obres amb el seu corresponent projecte, però també podrien existir vivendes que no tinguen cèdules d'habilitat i 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 seua redacció que mitjançant ordenança municipal es regularà entre altres qüestions les condicions de minimització d'impactes de les àrees de minimització d'impactes corresponents a la disposició transitòria 4a de la Llei 10/2004, del sol no urbanitzable.

No obstant, la seua situació actual no possibilita una solució conforme a 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 és 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».

CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

Primer. Cal aplicar al supòsit plantejat el 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 (d'ara en avant TRLOTUP), i el Decret 12/2021, de 22 de gener, del Consell, de regulació de la declaració responsable per a la primera ocupació i successives d'habitatges.

Segon. La consulta efectuada per l'Ajuntament de l'Atzúbia persegueix la fixació dels criteris aplicables a les llicències de segona ocupació en habitatges situats en sòl urbanitzable no programat "de la dècada dels 90" o, en el seu cas, la determinació de la procedència o no de la seua concessió.

Tercer. Per a donar resposta a la qüestió suscitada hem de determinar, en primer lloc, quin és l'instrument al qual ha de subjectar-se la segona ocupació dels habitatges, atesos els preceptes que a continuació se citen:

- 1) L'article **233.1 f)** del TRLOTUP estableix que està subjecta a **declaració responsable** "La primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la seua construcció, d'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació, així com **el segon i següents actes d'ocupació d'habitatges**".
- 2) En els mateixos termes, l'article **6.1 del Decret 12/2021** disposa que "serà objecte de **declaració responsable el segon o posterior acte d'ocupació dels habitatges**", concretant, a continuació, els supòsits en els quals han de renovar-se les declaracions responsables: "Les declaracions responsables regulades en aquest decret hauran de renovar-se transcorreguts 10 anys des de l'obtenció de la primera ocupació, quan concórrega una de les següents circumstàncies:
 - a) Cada vegada que es produísca la segona o posteriors transmissions de propietat.
 - b) Quan siga necessari formalitzar un nou contracte de subministrament d'aigua per a consum humà, gas o electricitat. No es considerarà nou contracte d'aquests quan el titular canvie de companyia subministradora".
- 3) Finalment, l'article 233.3 del TRLOTUP (anterior article 214) disposa que "No obstant això, els municipis mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança podran sotmetre a llicència expressa els actes d'ús, transformació i edificació de sòl, subsòl i volada inclosos en l'apartat 2, i en la **lletra f de l'apartat 1...**". Aquest apartat va ser introduït per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, per la qual es va modificar, entre altres, l'article 214 de la Llei 5/2014.

Quart. D'aquesta manera, tant el TRLOTUP com el Decret 12/2021 subjecten la intervenció de

l'administració municipal en aquesta matèria a un exercici de les facultats de comprovació, control i inspecció que té atribuïdes sobre l'actuació pretesa i no a un règim d'autorització prèvia d'aquesta, en els termes que, igualment, es desprén de la regulació que la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques preveu per a les declaracions responsables. No obstant això, com hem vist, l'apartat tercer de l'article 233 del TRLOTUP admet la subjecció del primer i posteriors actes d'ocupació d'un habitatge al règim de llicència municipal d'ocupació sempre que la corporació de què es tracte haguera aprovat una ordenança després de la introducció d'aquesta possibilitat, la qual es va produir, com ja s'ha indicat, amb la Llei 1/2019.

Cinqué. Així doncs, i llevat que l'Ajuntament de l'Atzúbia dispose d'una ordenança aprovada després de l'entrada en vigor de la Llei 1/2019 que subjecte el primer i posteriors actes d'ocupació d'un habitatge a l'obtenció d'una llicència municipal d'ocupació, la veritat és que l'actuació estarà subjecta al règim de declaració responsable que ha quedat exposat. I no és obstacle aquesta conclusió l'article 33 de la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació, precepte que manté la figura de la "llicència municipal d'ocupació", ja que ha d'interpretar-se que aquest article, que continua la redacció originària que se li va donar l'any 2004, va quedar desplaçat amb la regulació introduïda per la Llei 5/2014 en el seu article 214 d), precepte que, des del seu origen, es va pronunciar en els mateixos termes que ara preveu l'article 233.1 f) del seu text refós.

Sisé. Una vegada establert que, amb caràcter general, és la declaració responsable l'instrument al qual queda subjecta tant la primera ocupació com "el segon i següents actes d'ocupació dels habitatges" queda per determinar la procedència que el citat instrument recaiga sobre els habitatges existents "dels anys 90" situats en sòl urbanitzable no programat del municipi consultant.

Seté. La resposta a aquesta qüestió ens la dona també el TRLOTUP en establir en el seu article 190.4 el següent:

«4. Fins que els sòls no adquirisquen la condició de solar, no podran atorgar-se llicències d'obra major. No obstant això, les **edificacions preexistents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà podran obtindre declaració responsable o llicència d'ocupació, segons siga procedent**, o autorització de l'activitat sempre que, sent compatibles l'ús i l'edificació amb el planejament urbanístic, tinga sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, en defecte d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, accés rodat i proveïment d'aigua potable».

Huité. Com es pot apreciar, l'article 190.4 és clar en admetre la declaració responsable o, en el seu cas, llicència d'ocupació "en les edificacions preexistents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable...", sense establir cap distinció entre el sòl urbanitzable programat i el no programat.

Nové. Ara bé, el que sí que fa el precepte transcrit és fixar els requisits que han de concórrer perquè prospere la declaració responsable o, en el seu cas, la llicència d'ocupació, que són: que les edificacions (en aquest cas, habitatges) siguen compatibles amb el planejament urbanístic (el vigent, no el futur); que el sòl afectat tinga sistema d'evacuació i tractament d'aigües residuals o, en defecte d'això, sistema de depuració integral d'aigües residuals, i que

dispose d'accés rodat i de proveïment d'aigua potable.

A la vista dels fonaments jurídics exposats, cal extraure la següent

CONCLUSIÓ

La viabilitat d'una declaració responsable d'ocupació o, en el seu cas, llicència d'ocupació, respecte als habitatges preexistents el 20 d'agost de 2014 en sòl urbanitzable o urbà, dependrà del fet que concórreguen o no les condicions imposades per l'article 190.4 de l'esmentat text legal.

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, entre les atribucions d'aquesta Direcció General, la d'evacuar (previs els informes tècnics o, fins i tot, 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 seua aplicació, 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 l'informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per 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 la pàgina web de la Conselleria en la següent adreça:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME