

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.

EXPTE: C-49/2023.

Asunto: Aplicación de la DT 26 TRLOTUP

Ref: OL/rm

AYUNTAMIENTO DE COCENTAINA
Pza. de la Villa, 1
03820 – COCENTAINA

Ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU) de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, escrito del Ayuntamiento de Cocentaina formulando la siguiente consulta:

“Solicitud informe de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, previo a la presentación por el interesado Sociedad de Tiro Pichón, G03069267 sobre DIC en suelo no urbanizable, actividad de Instalaciones Deportivas con local Social y Servicio a Público de restaurante.”

Se interesa informe de esta Conselleria por dos cuestiones, conforme a la Disposición transitoria vigesimosexta del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de julio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, sería necesario tramitar DIC para regularizar las edificaciones, y a su vez para la actividad que se pretende solicitar.”

A dicha solicitud se acompaña el informe urbanístico municipal emitido el 30/05/2023, de conformidad con el cual *“las instalaciones deportivas y las edificaciones son anteriores a 1975”*. Por tal motivo, concluye dicho informe que, en aplicación de la Disposición Transitoria Vigésimosexta del TRLOTUP, tanto las edificaciones como la actividad llevada a cabo se asimilan al régimen de *“las edificaciones con licencia”*, bastando para su regularización la obtención de una licencia ambiental sobre la actividad desarrollada.

Asimismo, consta informe del ingeniero municipal en el que se indica que *“en 2015 el jefe de servicio territorial de urbanismo de Alicante emitió una resolución de NO ADMITIR a trámite la Declaración de Interés Comunitaria (DIC).”*

Visto lo planteado por el ayuntamiento, procede hacer las siguientes consideraciones:

La Disposición Transitoria vigesimosexta (DT 26) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell (TRLLOTUP) señala lo siguiente:

“Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas 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 que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.”

Esta disposición lo que establece es que el régimen de determinadas edificaciones construidas sin licencia se asimile al régimen de las edificaciones con licencia, siempre que cumplan con los requisitos que la misma establece, con base en la antigüedad de éstas: terminadas antes del 25/05/1975.

Ello no significa que en virtud de esta Disposición transitoria se conviertan automáticamente en edificaciones con licencia, sino que el régimen de aplicación será similar a aquéllas que sí obtuvieron licencia.

Cuestión distinta es la relativa a las ampliaciones u otras intervenciones posteriores al 25/05/1975, respecto a las que no puede aplicarse la misma consideración, ya que no cumplen con la exigencia del precepto transcrito.

A tenor de lo dispuesto en la DT 26, se desprende que la misma se aplica a las edificaciones, que deben cumplir su condición de edificios aislados y se incide en una serie de requisitos que deben certificarse para considerarlas asimiladas al régimen de edificaciones con licencia.

Los requisitos a cumplir para el reconocimiento son los siguientes:

- Mantenimiento de las características tipológicas esenciales del edificio que tenían a la entrada en vigor de la ley referenciada.
- Que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.
- Asegurar el cumplimiento de la aptitud de la edificación antigua para el uso al que se destina, acreditando que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles.

- Que el uso que tenían en 1975 siga siendo el mismo uso que en 2024 (p.e. tiene que ser una edificación que fuera vivienda en 1975 y lo siga siendo ahora).

En todo caso, la aplicación de la DT 26 queda circunscrita al ámbito de las edificaciones, concretamente a los edificios aislados, sin que pueda ampliarse al ámbito de las actividades y a sus correspondientes autorizaciones ambientales.

En este sentido cabe indicar que, tras la modificación operada en el TRLOTUP, mediante el Decreto Ley 14/2023, del Consell, en vigor a partir del 23/12/2023, la Disposición transitoria vigesimocuarta (DT 24) de regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable, amplía su ámbito a las actividades terciarias o de servicios existentes en suelo no urbanizable. En el texto vigente, se indica lo siguiente:

“Disposición transitoria vigesimocuarta.

Regularización de actividades industriales en suelo no urbanizable.

1. Las actividades industriales, productivas, y terciarias o de servicios existentes y en funcionamiento sobre suelo no urbanizable, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat Valenciana 5 y 6 de 2014, que no se ajusten a lo dispuesto en las mismas, deberán obtener la autorización ambiental y de funcionamiento exigida por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana. Únicamente a estos efectos, podrán obtener autorización urbanística mediante el otorgamiento de una declaración de interés comunitario de regularización, según lo dispuesto en la presente disposición y en lo no previsto en ella, en el régimen de las DIC previstas en este texto refundido.

(...)”

En este sentido, la figura permite la obtención de una Declaración de Interés Comunitario (DIC) de “regularización” (DICr), con la finalidad única de obtener la autorización ambiental de las reguladas en la Ley 6/2014, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana, de la cual carezcan en la actualidad las instalaciones. No obstante, se deberá acreditar el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la disposición transitoria vigesimocuarta.

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, 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, Paisaje y Evaluación Ambiental