

## **Servici d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística**

**Exp.:** C-49/2023

**Assumpte:** aplicació de la DT 26 TRLOTUP

**Ref.:** OL/rm

AJUNTAMENT DE COCENTAINA  
Pl. de la Vila, 1  
03820 COCENTAINA

Ha tingut entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU) de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori un escrit de l'Ajuntament de Cocentaina on es formula la consulta següent:

«Sol·licitud informe de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori, previ a la presentació per l'interessat Sociedad de Tiro Pichón, G03069267, sobre DIC en sòl no urbanitzable, activitat d'instal·lacions esportives amb local social i servici a públic de restaurant.

S'interessa informe d'esta conselleria per dos qüestions, conforme a la disposició transitòria vint-i-sisena del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juliol, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, seria necessari tramitar DIC per a regularitzar les edificacions i, al seu torn, per a l'activitat que es pretén sol·licitar».

A esta sol·licitud s'acompanya l'informe urbanístic municipal emés el 30 de maig de 2023, de conformitat amb el qual «les instal·lacions esportives i les edificacions són anteriors a 1975». Per tal motiu, conclou este informe que, en aplicació de la disposició transitòria vint-i-sis del TRLOTUP, tant les edificacions com l'activitat duta a terme s'assimilen al règim de «les edificacions amb llicència», bastant per a la seua regularització l'obtenció d'una llicència ambiental sobre l'activitat desenvolupada.

Així mateix, consta informe de l'enginyer municipal en el qual s'indica que «en 2015, el cap del Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant va emetre una resolució de *no admetre* a tràmit la declaració d'interés comunitària».

Vist el que planteja l'Ajuntament, és procedent fer les consideracions següents:

La disposició transitòria vint-i-sis del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat per Decret legislatiu 1/2021, del Consell (TRLOTUP) assenyala el següent:

«Les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable, construïdes 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 que no posseïsquen llicència urbanística municipal per a la seua ubicació en esta classe de sòl, s'assimilaran en el seu règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en esta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de l'esmentada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.»

Esta disposició el que estableix és que el règim de determinades edificacions construïdes sense llicència s'assimile al règim de les edificacions amb llicència, sempre que complisquen amb els requisits que la mateixa disposició estableix, amb base en l'antiguitat d'estes: acabades abans del 25 de maig de 1975.

Això no significa que en virtut d'esta disposició transitòria es convertisquen automàticament en edificacions amb llicència, sinó que el règim d'aplicació serà similar a aquelles que sí que van obtindre llicència.

Qüestió diferent és la relativa a les ampliacions o altres intervencions posteriors al 25 de maig de 1975, respecte a les que no pot aplicar-se la mateixa consideració, ja que no complixen amb l'exigència del precepte transcrit.

D'acord amb el que es preveu en la disposició transitòria 26, es desprén que esta s'aplica a les edificacions que han de complir la seua condició d'edificis aïllats i s'incidix en una sèrie de requisits que han de certificar-se per a considerar-les assimilades al règim d'edificacions amb llicència.

Els requisits a complir per al reconeixement són els següents:

- Manteniment de les característiques tipològiques essencials de l'edifici que tenien a l'entrada en vigor de la llei a què s'ha fet referència.
- Que no es troben en situació legal de ruïna urbanística.
- Assegurar el compliment de l'aptitud de l'edificació antiga per a l'ús al qual es destina, acreditant que l'edificació reuneix les condicions de seguretat, habitabilitat i salubritat exigibles.

- Que l'ús que tenien en 1975 continue sent el mateix ús que en 2024 (p. ex., ha de ser una edificació que fora habitatge en 1975 i ho continue sent ara).

En tot cas, l'aplicació de la disposició transitòria 26 queda circumscrita a l'àmbit de les edificacions, concretament als edificis aïllats, sense que pugua ampliar-se a l'àmbit de les activitats i a les seues corresponents autoritzacions ambientals.

En este sentit cal indicar que, després de la modificació operada en el TRLLOTUP, mitjançant el Decret llei 14/2023, del Consell, en vigor a partir del 23 de desembre de 2023, la disposició transitòria vint-i-quatre de regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable, àmplia el seu àmbit a les activitats terciàries o de servicis existents en sòl no urbanitzable. En el text vigent, s'indica el següent:

*«Disposició transitòria vint-i-quatre*

Regularització d'activitats industrials en sòl no urbanitzable.

1. Les activitats industrials, productives i terciàries o de servicis existents i en funcionament sobre sòl no urbanitzable, a l'entrada en vigor de les lleis de la Generalitat 5 i 6 de 2014, que no s'ajusten al que es disposa en estes, hauran d'obtindre l'autorització ambiental i de funcionament exigida per la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats en la Comunitat Valenciana. Únicament a este efecte, podran obtindre autorització urbanística mitjançant l'atorgament d'una declaració d'interés comunitari de regularització, segons el que es disposa en la present disposició i en el que no s'hi preveu, en el règim de les DIC previstes en este text refós. [...]

En este sentit, la figura permet l'obtenció d'una declaració d'interés comunitari (DIC) de «regularització» (DICr), amb la finalitat única d'obtindre l'autorització ambiental de les regulades en la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats a la Comunitat Valenciana, de la qual manquen en l'actualitat les instal·lacions. No obstant això, s'haurà d'acreditar el compliment dels condicionants establits en la disposició transitòria vint-i-quatre.

Respecte de la contestació d'esta 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, establí, entre les atribucions d'esta

Direcció General, la d'«evacuar (amb els informes tècnics previs 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, vos informem 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 web de la Conselleria en l'adreça següent: <http://politicaterritorial.gva.es/va/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>.

El director general d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental