

**Expedient:** C 18/2020-CM

**Municipi:** Betxí

**Assumpte:** Possibilitat de legalització d'obres sense llicència/declaració responsable. DF 2a LOTUP

**Ajuntament de Betxí**  
**Plaça Major, 1**  
**12549 BETXÍ**

En data 26/03/2020 va tindre entrada en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), escrit del Ajuntament de Betxí en el qual es consulta a aquest departament sobre la possibilitat de legalització d'obres executades sense llicència en una edificació preexistent situada en sòl no urbanitzable de protecció del domini públic hidràulic en aplicació del que es disposa en la disposició final segona de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP).

La consulta formulada literalment diu:

*"Adjunt es remet informe urbanístic emés per l'arquitecta municipal en data 23 de març de 2020, amb la finalitat que per l'òrgan competent d'aquesta conselleria s'informe sobre la possibilitat de legalitzar les obres executades en la parcel·la situada en la partida Sant Francesc, 93, de Betxí, en els termes disposats en l'informe tècnic, o sobre la base de qualsevol altra consideració, en aplicació de la disposició final 2a de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana."*

De l'informe tècnic acompanyat a la consulta, cal destacar:

**PRIMER.-** L'habitatge en qüestió data de l'any 1949, no consta en l'Ajuntament ni s'ha aportat per la propietat llicència d'edificació, i manté l'ús d'habitatge i les seues característiques tipològiques.

**SEGUNDO.-** La parcel·la sobre la qual se situa l'habitatge està inclosa en l'àmbit de sòl no urbanitzable protecció de domini públic hidràulic, plànol 2.1 NS de Betxí i, sectorialment, en l'àmbit de perillositat geomorfològica del PATRICOVA, en el PORN del Parc Natural de la Serra d'Espadà i en la zona de policia del barranc de Sant Antoni.

**TERCER.-** Les obres executades en l'habitatge sembla que són conegudes per l'Ajuntament en un expedient de disciplina urbanística, ja que l'informe comença amb unes visites d'inspecció de dates 06/09/2019 i 13/09/2019, en les quals s'observa obres en execució, que es van paraitzar (aquest departament desconeix si continuen paraitzades) consistents en:

- Demolició d'un porxe en la façana principal
- Demolició de coberta inclinada de dos aiguavessos i substitució per coberta inclinada d'un pendent

- Reforma de l'interior de l'habitatge
- Elevació del carener de coberta, generant a l'interior un espai de major altura
- Enderrocament de l'ampit original de la façana

**QUART.**- L'informe planteja la consulta de la possibilitat de legalitzar les obres les obres executades amb base en la disposició final segona de la LOTUP, després de l'obtenció dels informes sectorials que resulten procedents:

*“Disposició final segona. Situació de determinades edificacions aïllades sense llicència.*

*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 aquesta classe de sòl, **s'assimilaran en el seu règim** a les edificacions **amb llicència sempre que** estigueren acabades la data esmentada, 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.”*

## CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

**PRIMERA.** La disposició final segona de la LOTUP 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 els requisits que aquesta estableix, amb base en l'antiguitat d'aquestes: acabades abans del 25/05/1975.

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

Segons l'informe tècnic aportat a la consulta, l'edificació sembla complir els requisits establits en la disposició final segona de la LOTUP, per la qual cosa el seu règim s'assimilaria al de les edificacions amb llicència. En aquest sentit, l'ajuntament haurà d'adoptar una resolució (si així ho ha sol·licitat el titular de l'habitatge) en el qual certifique que es compleixen els requisits de la DF 2a LOTUP, de tal forma que la conseqüència serà (a partir del moment en què s'adopti aquesta resolució) que l'habitatge en qüestió està en una situació equivalent a disposar d'una llicència d'obres.

**SEGONA.** Una vegada l'habitatge estiga en aquest règim d'“assimilat a habitatge amb llicència”, quines obres poden dur-se a terme en aquest habitatge en 2020? Doncs aquelles que permeta en la parcel·la de referència la LOTUP (Llei urbanística en vigor en aquest moment) i el planejament vigent de Betxí. També haurà de complir-se el que es disposa en la legislació sectorial aplicable.

Tractant-se d'un habitatge aïllat i familiar, l'ús està previst com un dels permesos en la LOTUP (art. 197.1 b). Respecte del planejament de Betxí, en trobar-nos en un SnU protegit (protecció domini hidràulic), l'ús

d'habitatge ha d'estar expressament recollit en el planejament municipal, conforme al que es disposa en l'art. 26 c) LOTUP. Si es dona aquesta circumstància, i les obres executades entren dins dels paràmetres urbanístics permesos per llei i planejament vigents, l'ajuntament podrà concedir una llicència que legalitze les obres. Tot això sense perjudici de l'obtenció dels informes legalment exigibles, ja siga per la legislació urbanística (art. 201.2 c) LOTUP) o per la legislació sectorial (de la Confederació Hidrogràfica per situar-se l'immoble en zona de policia del barranc de Sant Antoni).

De les anteriors consideracions jurídiques s'extrau la següent

### CONCLUSIÓ

**Les obres en execució** en l'habitatge situat en la parcel·la cadastral 0025C0900YK32D0001TD, situada en la partida Sant Francesc de Betxí, en sòl no urbanitzable de protecció de domini públic hidràulic i en l'àmbit de perillositat geomorfològica del PATRICOVA, en el PORN del Parc Natural de la Serra d'Espadà i en la zona de policia del Barranc de Sant Antoni, seran **legalitzables sempre que complisquen** les previsions i determinacions contingudes en el **planejament en vigor així com en la LOTUP i en la legislació sectorial** aplicable.

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, "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**".

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**