

AJUNTAMENT DEL VERGER
C/ CERVANTES, 10
CP 03770- EL VERGER (ALACANT)

Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Expedient: C-10/2021 (COPL-20/0274)

Municipi: EL VERGER

Assumpte: Consulta efectuada per l'Ajuntament a fi de determinar el règim jurídic aplicable a les residències mòbils o *mobile home* en sòl no urbanitzable.

ANTECEDENTS DE FET

Primer. L'Ajuntament del Verger formula el 13 de juliol de 2020 davant el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant una consulta a fi d determinar el règim jurídic al qual ha de quedar subjecta la implantació del que denomina *mobile home* o residències mòbils en sòl no urbanitzable.

Segon. Aporta per a això l'informe emés per l'arquitecte municipal el 15 de juny de 2020 en el qual es concreta la qüestió que s'eleva a aquesta administració autonòmica en els termes següents:

«(...) Per tant, la consulta que es planteja davant aqueixa conselleria és que si és possible l'autorització temporal dels *mobile home* en sòl no urbanitzable i si és aplicable l'article 213 o) (*sic*) de la LOTUP per la qual cosa hauria d'exigir-se llicència urbanística com a la resta dels habitatges unifamiliars i, en conseqüència, justificar el compliment de la parcel·la mínima, ocupació màxima, subministrament d'aigua potable i la depuració d'aigües residuals, paràmetres que sí que s'exigeixen per als habitatges unifamiliars en aquest municipi».

FONAMENTS DE DRET

Primer. - Per a donar resposta a la consulta presentada ens hem d'ajustar al que es disposa en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (d'ara endavant LOTUP).

Segon. L'article 213 c) de la LOTUP sobre el qual pivota la consulta plantejada (en la qual se cita l'apartat o) que correspon a la redacció original d'aquest precepte), assenyala literalment que:

«Estan subjectes a llicència urbanística, en els termes d'aquesta llei i sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació aplicable, els següents actes d'ús, transformació i edificació del sòl, subsòl i volada:

c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents»

Tercer. Així mateix, l'article 216.2 del mateix text legal disposa que es podrà atorgar llicència per a obres i usos provisionals en sòl no urbanitzable comú sempre que:

- a) *L'ús de què es tracte estiga permès pel planejament urbanístic i territorial i per la normativa sectorial aplicable.*
- b) **No es tracte d'un ús residencial ni industrial.**
- c) *El termini pel qual s'atorgue la llicència siga inferior a tres mesos.*
- d) *Es complisquen les condicions de provisionalitat de les obres i usos establides en el apartat 3 d'aquest article».*

Quart. Atés que una llicència d'obres en sòl no urbanitzable no sols autoritza l'obra en si sinó també l'ús i aprofitament al qual aquesta pretén destinar-se, la lectura de tots dos preceptes deixa claríssimament clares dues conclusions: **(i)** que **no** cap l'atorgament de llicències provisionals en relació amb les construccions o instal·lacions destinades a un ús residencial i **(ii)** que la implantació de cases prefabricades, concepte ampli en el qual insereixen les *mobile home* o habitatges mòbils, es troba subjecta al règim jurídic que fixa l'article 213 c) de la LOTUP - llicència urbanística – amb els requisits que per a l'ús i aprofitament referit a l'habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable estableix l'article 197.1 b) del mateix text legal, a saber: parcel·la mínima (10.000 m²) ocupació màxima (2 %), previsió suficient de proveïment d'aigua potable, adequada gestió dels residus i tractament adequat de les aigües residuals, tal com encertadament apunta l'informe municipal emés.

Cinqué. De conformitat amb el que es disposa en l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, correspon a la direcció general competent en matèria d'urbanisme evacuar les consultes que, en qüestions de legislació urbanística, efectuen els ajuntaments.

CONCLUSIÓ

L'aplicació dels articles 197.1 b), 213 c) i 216.2 de la LOTUP permeten concloure que:

(i) No cap l'atorgament de llicències provisionals per a la implantació de *mobile home* o habitatges mòbils, donat el seu ús residencial, i

(ii) La implantació de tals residències mòbils es troba subjecta al règim que fixa l'article 213 c) de la LOTUP - llicència urbanística – amb els requisits que per a l'ús i aprofitament referit a l'habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable estableix l'article 197.1 b) del mateix text legal, a saber: parcel·la mínima (10.000 m²) ocupació màxima (2 %), previsió suficient de proveïment d'aigua potable, adequada gestió dels residus i tractament adequat de les aigües residuals



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obras Públicas
y Movilidad

Direcció General d'Urbanisme

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE T 1

C/ de la Democràcia, 77- 46018 VALÈNCIA -
Tel. 012

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 (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