

Expedient: C 14/2021-CM

Municipi: Orihuela

Assumpte: Llicència d'obres per a reconstrucció d'un habitatge anterior a 1975, demolit prèviament.
DT 26 TRLOTUP

AJUNTAMENT D'ORIHUELA
C/ Marqués de Arneva, 1
03300 ORIHUELA

Ha entrat en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM) un escrit de l'Ajuntament d'Orihuela de data 16/03/2021, en el qual formula una consulta relativa a l'aplicació de la disposició transitòria vint-i-sis del TRLOTUP.

La consulta es planteja en els següents termes:

"1r- ... va sol·licitar en aquest Ajuntament la llicència corresponent de rehabilitació d'un habitatge unifamiliar aïllat, situat al camí Vell de Callosa, s/n d'aquesta ciutat d'Orihuela, i argumentava que la parcel·la es troba actualment construïda amb un habitatge previ (danyat per les inclemències de la DANA de setembre de 2019) i que té consideració de sòl no urbanitzable, clau 1.6 "sendera".

2n - Segons assenyala la propietat que l'habitatge ha sigut demolit per haver patit danys severos durant la DANA ocorreguda el setembre passat de 2019.

3r- Es pretén reconstruir l'habitatge en "sòl no urbanitzable" edificat amb anterioritat a l'any 1975.,

4t- La propietat ha sol·licitat la llicència d'obres corresponent per a la reconstrucció de l'habitatge en la parcel·la.

La parcel·la té una superfície de 1.164,5 m² i està situada en "sòl no urbanitzable", amb referència cadastral 001700400XH81G.

Cal tindre en compte que, a més, en la mateixa parcel·la ja hi ha edificat un altre habitatge."

El Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant ha evacuat un informe sobre aquest tema, la part fonamental del qual es transcriu, a continuació, perquè servisca de contestació a la consulta formulada:

"II. CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

Primera- Per a donar resposta a la consulta presentada hem d'ajustar-nos al que es disposa en la LOTUP, el text refós de la qual ha sigut aprovat recentment pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny (d'ara en avant, TRLOTUP).

Segona.- En la disposició transitòria vint-i-sis del TRLOTUP s'estableix 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 ubicació en aquesta classe de sòl, s'assimilaran en el règim a les edificacions amb llicència sempre que estigueren acabades en aquesta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de la llei esmentada i no es troben en situació legal de ruïna urbanística».

Tercera.- En aquest cas, l'habitatge la reconstrucció del qual se sol·licita ja no existeix perquè va ser demolit. Amb la qual cosa, i amb independència de la data en què fora construït, la veritat és que de cap manera el que se sol·licita compleix els preceptes legals de la disposició transitòria vint-i-sis esmentada i ens trobem, en realitat, davant la construcció d'un habitatge de nova planta. Per tant, ha de complir, entre altres, els paràmetres establits en l'article 211.1.b) del TRLOTUP¹.

Quarta.- Per tant, en atenció als antecedents i a les consideracions jurídiques exposades, s'estima que no és aplicable a aquest supòsit el criteri establert en la disposició transitòria vint-i-sis del TRLOTUP."

De tot l'anteriorment exposat, s'extrau la següent

CONCLUSIÓ

No és aplicable el que s'estableix en la disposició transitòria vint-i-sis del TRLOTUP a una construcció prèviament demolida per qualsevol causa, fora la que fora la data de terminació d'aquesta, i són aplicables en aquest cas els preceptes establits per a les construccions de nova planta.

¹ Article 211.1.b) del TRLOTUP: "1. La zonificació del sòl no urbanitzable podrà establir, en funció de les característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents:

[...] b) Habitatge aïllat i familiar, que complisca els requisits següents:

1r Es permet, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, compreguen la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas no ha de ser inferior a una hectàrea per habitatge.

2n La superfície ocupada per l'edificació no ha d'excedir mai el 2 % de la superfície de la finca rústica; la resta ha d'estar i mantenir-se amb les característiques naturals que li són pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla pot permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzen.

3r L'edificació ha d'estar situada fora dels cursos naturals d'escolaments i s'han de respectar les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4t S'exigeix una previsió suficient d'abastiment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'aquestes infraestructures o instal·lacions van a càrrec de la persona propietària.

5é La construcció no ha de formar nucli de població, d'acord amb el que hi ha establert en el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, i també les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius."

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 (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, amb el 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 l'aplicació d'aquestes, li formulen els ajuntaments o les entitats del sector públic de la Comunitat Valenciana. **Les consultes, en cap cas, tindran caràcter vinculant**".

D'altra banda, se us informa que, amb la finalitat que siguen accessibles per a qualsevol persona i servisquen d'ajuda als municipis en la labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments, es publiquen en el web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME