

Expedient: C-47/2021 HF

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística.

Municipi: PEDREGUER.

Assumpte: Legalització habitatges SNU confrontants a nucli urbà.

AJUNTAMENT DE PEDREGUER
Carrer de l'Ajuntament, 7
03750 Pedreguer

En data 11/10/2021 va tindre entrada, en el Servei d'Assessorament Municipal i Informació Urbanística (SAMIU) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), escrit de l'ajuntament de PEDREGUER formulant CONSULTA en relació amb la possibilitat d'atorgar llicències d'obres i ocupació en habitatges situats en sòl no urbanitzable (SNU) però confrontants al nucli urbà de la ciutat; consulta que aquest ajuntament ha plantejat en els termes següents:

ASSUMPTE: consulta de l'Ajuntament de Pedreguer respecte als criteris per a la concessió de llicències d'obra en edificacions implantades en sòl no urbanitzable amb possibilitat de tramitar expedients de minimització d'impacte ambiental, de conformitat amb les determinacions previstes en el TRLOTUP¹

Primerament, cal indicar que el terme municipal de Pedreguer té molta densitat d'edificacions en SNU, per la qual cosa en aquest Ajuntament s'han presentat nombroses **sol·licituds** de llicència d'obra en **sòl no urbanitzable** per a l'execució d'obres en edificacions existents, així com sol·licituds de llicència de primera i segona ocupació, amb casuístiques dispars i graus d'intervenció diferents amb el nexa comú de no **acreditat** en cap dels casos la **condició d'habitatge en les edificacions**.

En segon lloc convé assenyalar que, estant en tramitació el PGE del municipi, el Ple de l'Ajuntament, en la sessió realitzada el 27 de maig de 2021, adoptà l'acord d'aprovar el document denominat "Minimització de l'impacte territorial dels habitatges en SNU Pedreguer", amb l'objecte de delimitar els nuclis d'habitatges consolidats existents en el sòl no urbanitzable de Pedreguer, seguint les característiques i criteris previstos en la guia orientativa per a la minimització de l'impacte territorial elaborada per aquesta Conselleria a fi de "facilitar" la gestió tècnica de les sol·licituds que els ciutadans presenten i poder distingir si el règim a seguir per l'edificació objecte de sol·licitud és de DSI² o de Pemit³.

A continuació s'exposen alguns dels supòsits a efectes de consulta:

1.- Edificació aïllada (N/REF 1130-2021), situada en sòl no urbanitzable comú, partida Borissa, 7, 03101A011000040001PL, confrontant amb sòl urbà (carrer dels Fossarets).

- 1 Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text Refòs de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana.
- 2 Declaració simplificada d'impacte (territorial, s'entén).
- 3 Pla Especial de Minimització d'Impacte Territorial.



- Sol·licita llicència d'obra menor de reforma d'edificació existent consistent en canvi de distribució interior, substitució del sòl i sostre, impermeabilització i aïllament de cobertes, renovació de banys, cuina i de les instal·lacions de llanterneria, sanejament i electricitat.
- No disposa de llicència d'obres per a l'execució de la construcció.
- Segons dades del Cadastre, l'any de construcció és 1960.
- No s'aporten rebuts de llum ni d'aigua potable (encara que en aquest cas se «suposa» que en tenen, segons s'indica en el projecte presentat).
- Es troba situada en un àmbit de minimització individualitzada.

2.- Edificació aïllada (N/REF 601/2021), situada en sòl no urbanitzable comú, àrea natural del PORN del Montgó, POL. 5, PARC. 109, PARTIDA CARAGÚS 28, 03101A005001090001PM.

- Sol·licita llicència d'obra major per a "CANVI DE COBERTA, PÈRGOLA I BUI TS EN FAÇANA d'habitatge unifamiliar aïllat."
- No disposa de llicència d'obres per a l'execució de la construcció.
- Segons dades de Cadastre, l'any de construcció és 1900.
- Aporta rebut de llum i rebut d'aigua de reg (no potable) de la Comunitat de Regants per a ús agrícola.
- Es troba situada en un àmbit de minimització individualitzada.

3.- Edificació aïllada (N/REF 1690/2020 1689/2020), situada en sòl no urbanitzable comú, partida TRAPICH 1(B), polígon 3, parcel·la 265, 03101A003002650000OH.

- Sol·licita declaració responsable de segona ocupació i llicència d'obra menor per a la instal·lació d'una depuradora d'aigües residuals
- No disposa de llicència d'obres per a l'execució de la construcció.
- Segons dades de Cadastre, l'any de construcció és 1989, encara que s'aporten fotos aèries on pot observar-se que existia una edificació anterior a l'any 1975, així com certificat descriptiu signat per tècnic competent amb fotos de l'interior.
- Aporta rebut de llum però no s'aporta d'aigua.
- Es troba situada en un àmbit de minimització col·lectiva.

4.- Edificació aïllada (N/REF 427/2021), situada en sòl no urbanitzable comú, PDA. COMETS, 77 Polígon 13 parcel·la 23, 03101A013000230000OR.

- Sol·licita declaració responsable de primera ocupació d'edificació existent.
- No disposa de llicència d'obres per a l'execució de la construcció.
- Segons dades de Cadastre, l'any de construcció és 1960, presenta certificat descriptiu signat per tècnic competent amb fotos de l'exterior.
- Aporta a la sol·licitud rebuts de llum i d'aigua.
- Es troba situada en un àmbit de minimització col·lectiva.

(S'adjunten les fitxes cadastrals dels diferents supòsits plantejats.)

Vistos els antecedents indicats, considerant les prescripcions al respecte previstes en el TRLOTUP i revisades les consideracions de l'article denominat "EL RÈGIM JURÍDIC DE LA REGULARITZACIÓ DE LES EDIFICACIONS AÏLLADES EN SÒL NO URBANITZABLE SEGONS LA LLEI 1/2019 DE 5 DE FEBRER, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI DE LA COMUNITAT VALENCIANA" de Jorge Hervás Más (doctor en Dret i professor d'Urbanisme a la UPV), la consulta que és planteja a aquesta Direcció General és:

Conèixer els criteris a seguir per a poder concedir o denegar les llicències d'obres i de primera o segona ocupació; així com saber també si, si és el cas, s'ha d'esperar al desenvolupament dels procediments de



minimització col·lectiva (PEMIT) o al preceptiu tràmit de declaració individual (DSI) abans de poder concedir aquestes llicències.

En relació a la consulta formulada han de tindre's en compte, per rellevants, els següents

ANTECEDENTS DE FET

ÚNIC. Es tenen per reproduïts els que consten en la consulta i la resta de documentació remesa per l'ajuntament.

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRÈVIA. L'article 5.7 del ROTUG¹ atribueix a la DGU la facultat de resoldre les consultes plantejades pels municipis en "qüestions de planificació o legislació urbanística, d'ordenació del territori o la seua aplicació"; facultat que ha d'exercir-se respecte dels supòsits genèrics que plantegen els consultants i mai sobre supòsits específics que tinguen procediments administratius en marxa o siguen susceptibles de tindre'ls a curt o mitjà termini.

Sobre aquesta qüestió s'ha pronunciat la DGU en diverses ocasions, afirmant que la presa en consideració d'un supòsit específic i la seua resolució mitjançant consulta comporta un doble incompliment de l'article 5.7 ROTUG perquè, d'una banda, pot produir-se una invasió de competències estrictament municipals mitjançant l'informe-resposta a la consulta i, per un altre, la mateixa essència de la consulta queda desnaturalitzada en el cas de ser la DGU -i no el municipi- qui resolga el supòsit.

1 Reglament d'òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat Valenciana, aprovat pel Decret 8/2016, de 5 de febrer, del Consell.

Per això, en les consideracions que segueixen, s'examinaran els supòsits concrets plantejats per l'ajuntament des d'una perspectiva genèrica -en el sentit exposat- sense oferir pronunciament resolutori per a cadascun d'aquests; però sí **critèris d'interpretació normativa** que permeten que l'ajuntament, per si mateix, resolga cadascun en el legítim exercici de les potestats urbanístiques que li atorga l'ordenament jurídic.

A partir d'ací, constitueix l'objecte del present informe determinar, per als quatre supòsits concrets plantejats per l'ajuntament, si els resulten aplicables alguns dels procediments de minimització d'impacte territorial previstos en la vigent legislació urbanística¹ o, per contra, els problemes específics que caracteritzen cadascun d'aquests han de resoldre's acudint a instruments diferents de la minimització i, una vegada resolta aquesta qüestió, determinar que actuacions ha de seguir l'ajuntament i -si escau- atorgar llicències d'obres i ocupació.

PRIMERA. En línia amb l'afirmat escau examinar, en primer lloc, si la totalitat dels supòsits plantejats per l'ajuntament consultant poden enquadrar-se dins del règim de les actuacions de minimització de l'impacte territorial regulat en el capítol III, títol IV, llibre II del TRLOTUP; o, per contra, han de ser exclosos d'aquest per alguna circumstància. A aquest efecte, de l'examen de les dades subministrades pel consultant per a cadascun dels supòsits plantejats resulta:

- que tres d'aquests -els números 1, 2 i 4- estan referits a edificacions **ja existents amb anterioritat a l'any 1976**. En el supòsit núm. 3, l'afirmació de l'ajuntament sobre la seua antiguitat no és tan contundent; es limita a afirmar que "*... s'aporten fotos aèries on pot observar-se que existia una edificació anterior a l'any 1975, així com certificat descriptiu signat per tècnic competent amb fotos de l'interior*". A l'efecte del present informe es considerarà que l'habitatge núm. 3 és anterior a 1976.
- que **cap** dels procediments que té instruïts l'ajuntament de Pedreguer respecte d'aquestes llicències ho és per a la realització d'obres estructurals o de rehabilitació integral. Al contrari, els expedients que es relacionen són tots d'obra menor (o de llicència d'ocupació en el supòsit núm. 4).

Per consegüent, constitueix un factor comú als supòsits plantejats la seua antiguitat i l'entitat menys rellevant de les llicències que es demanden; característiques ambdues que porten a excloure'ls **del règim propi de les actuacions de minimització d'impacte territorial** per les raons que s'expliquen en la consideració següent.

1 Vegeu **articles 228 a 231 TRLOTUP**. Vegeu, també, la **Guia Orientativa per a la Minimització de l'Impacte Territorial: Regularització d'habitatges en Sòl No Urbanitzable**, publicada per la DGU.

SEGONA. L'antiga disposició final segona LOTUP¹, va reconèixer un règim jurídic específic per a les edificacions sense llicència, en SNU, anteriors a 1976:

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 en aquesta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de la citada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.

Norma ja derogada però que en l'actualitat recull, **amb idèntica redacció**, la disposició transitòria vint-i-sisena (DT 26) TRLOTUP. La seua pretensió no és una altra que la de -partint de l'excepcionalitat- incorporar a l'ordenament jurídic edificacions existents "d'antic"² i amb una manca formal: no disposar de llicència urbanística municipal; pretensió que la derogada addicional va materialitzar **incorporant-les a l'ordenament jurídic** com si disposaren de llicència en els termes que la mateixa addicional recollia.

Sobre aquesta "**habilitació per ministeri de la llei**" s'ha escrit molt. A l'efecte del present informe -i per invocar-lo expressament l'ajuntament consultant- es porten a col·lació alguns textos de l'article d'HERVÁS SANZ³ que ajuden a explicar les afirmacions que s'efectuaran després:

4.2 Aplicació exclusiva a les edificacions existents anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975, de 2 de maig, del sòl estatal

Pel que fa a aquesta qüestió, és molt rellevant el tractament que les normes autonòmiques analitzades atribueixen a les **edificacions antigues**, en les quals s'inclouen les acabades 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.

Així mateix, la disposició final segona de la LOTUP exigeix que **l'edificació que es beneficia d'aquesta dispensa haja de trobar-se totalment acabada a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975**, per la qual cosa, de cap manera podrien beneficiar-se d'aquesta disposició immobles que hagen sigut objecte de reforma integral o rehabilitats amb posterioritat a aquesta. Es determina aquesta data, i no una altra, per ser aquesta la primera Llei que va establir el règim de llicència per a les edificacions en sòl no urbanitzable, previsió que persisteix en l'actualitat en totes les comunitats autònomes.
(...)

4.3. L'EDIFICACIÓ AÏLLADA I ELS ASSENTAMENTS URBANS.

1 Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

2 De més de 38 anys d'antiguitat, prenent com a referència l'any 2014 en el qual va entrar en vigor la LOTUP.

3 Particularment l'epígraf IV ("**La legalització individual** a través de la disposició final segona de la LOTUP") del seu article "El Règim Jurídic de la **regularització de les edificacions aïllades en sòl no urbanitzable** segons la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de modificació de la LOTP".



Pel que fa al segon dels requisits exigits en el precepte, la DF 2a de la LOTUP **exigeix que es tracte d'edificacions aïllades**, per la qual cosa haurem de diferenciar aquestes d'aquelles agrupacions d'edificacions que conformen un assentament residencial o urbanístic.

Per exclusió, la Llei valenciana no es refereix als nuclis rurals tradicionals legalment assentats en el medi rural (art. 21.4 TRLSRU), ja que la norma bàsica estatal els assimila a sòl urbanitzat.

No obstant això, la LOTUP en cap moment defineix ni el concepte d'edificacions aïllades ni el d'assentaments urbanístics però, per lògica, aquests assentaments haurien de relacionar-se amb els àmbits propis en els quals es planteja una proposta de "minimització d'impactes territorials" (art. 212 LOTUP) i que els denomina com a "nuclis d'habitatges consolidats en sòl no urbanitzable".

Per aquest motiu, considerem que els ajuntaments, a través del seu propi pla urbanístic, han d'identificar, en primer lloc, els àmbits corresponents al sòl no urbanitzable en els quals es constaten "assentaments urbans" que puguen desenvolupar-se mitjançant un pla especial, per la qual cosa l'habitatge amb una antiguitat anterior a 1975, però que forme part d'un assentament urbà, de cap manera hauria d'obtenir la declaració d'assimilació a llicència prevista en la disposició final segona de la LOTUP.

(...)

Encara quan no es comparteixen, íntegrament, les afirmacions del text transcrit -invocat pel mateix ajuntament consultant- sí que queda clara una cosa: la seua naturalesa **excloent** respecte de les actuacions de minimització d'impacte territorial. Exclusió de caràcter *ex lege*, ja que és la mateixa llei urbanística la que les separa d'aquelles, atorgant-les -ja d'entrada- la naturalesa d'habitatges **assimilats a les edificacions amb llicència**, la qual cosa les situa en règim de paritat a les que disposen de tal autorització; sense que, en cap cas, pugua efectuar-se pronunciament genèric de fora d'ordenació respecte d'aquestes, exigint tal qualificació un examen detallat -d'índole predicativa- a partir del que s'estableix en l'article 206 TRLOTUP.

Confirma l'excepció de l'aplicació del règim d'actuacions de minimització d'impacte la mateixa GUIA ORIENTATIVA PER A LA MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE TERRITORIAL, publicada per la Direcció General d'Urbanisme, en afirmar:

3.3. RÈGIM DELS HABITATGES ANTERIORS A 1975. Les edificacions aïllades en SNU 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 en aquesta data, continuen mantenint en l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de la citada llei i no es troben en situació legal de ruïna urbanística, conforme al règim establert en la DF 2n de la LOTUP.

No obstant això, els habitatges anteriors a 1975 si estan enclavades o pròximes a l'àmbit del Pemit podran incloure's o participar per a dotar-les d'algun servei bàsic i millorar la seua empremta ambiental, a sol·licitud del propietari interessat, atesa l'oportunitat de cost. Per tant, si algun habitatge anterior al 1975 es beneficia de les obres de MIT, haurà d'abonar la part pertinent.

En definitiva: el legislador valencià ha marcat diferent règim jurídic als habitatges anteriors a 1975 -en SNU i sense llicència- que el característic de les actuacions de minimització d'impacte territorial, perquè si bé els habitatges en SNU que s'acullen a aquestes necessiten -per a poder ser legalitzades (article 231.2 TRLOTUP)- seguir l'ítem previst en l'article 229 TRLOTUP (per a les col·lectives) o en l'article 230 TRLOTUP (per a les individualitzades), els

habitatges anteriors a 1976 han de considerar-se **ja legalitzats** des de l'entrada en vigor de la LOTUP, sense perjudici del que a aquest respecte es dirà en la consideració següent.

TERCERA. Correspon, a continuació, plantejar-se la pregunta de si la legalització derivada de la diposició addicional segona LOTUP -hui diposició transitòria vint-i-sisena TRLOTUP) és automàtica o, per contra, necessita d'algún acte declaratiu de l'administració que així ho proclame). Sobre aquesta qüestió -entenen que tal pronunciament resulta indispensable- s'ha pronunciat HERVÁS SANZ en l'article citat *ut supra*:

4.7 LA NECESSITAT DE DECLARACIÓ EXPRESSA DE L'ASSIMILACIÓ AL RÈGIM DE LLICÈNCIA" PER PART DE L'AJUNTAMENT

Pel que fa a aquesta situació, **la disposició addicional segona de la LOTUP no pot determinar una aplicació automàtica i ope legis en favor de totes les edificacions que es troben en aquesta situació** sense tindre en compte les limitacions exposades en els epígrafs anteriors i, per tant, sense cap dubte, la situació d'assimilat a fora d'ordenació" requereix un "acte administratiu d'aplicació".

En conseqüència, **és necessari que l'ajuntament reconega que l'edificació es troba en la "situació d'assimilat al règim de llicència" i que aquesta es produísca a través de l'emissió d'una resolució municipal**, seguint el procediment *ad hoc*.

Entenem que per a accedir a aquest règim es requereix, a més, que l'edificació pugui ser usada per reunir les condicions de seguretat, habitabilitat i salubritat adequades per a l'ús al qual es destina. **Encara que per a aquesta mena d'edificacions no escau concedir llicència d'ocupació o utilització ni declaració responsable a l'empara de l'art. 214.d) LOTUP, atés el seu caràcter il·legal, és necessari que la resolució especifique de manera expressa el reconeixement que l'edificació pot ser usada.** En aquest sentit, hem de reconèixer la necessitat d'aquest títol habilitant com a acte conclusiu de tot procés de regularització.

Doncs bé, res cal objectar a la necessitat d'un acte declaratiu de l'Administració que, amb comprovació prèvia dels requisits exigits en la DT 26 TRLOTUP, proclame el caràcter d'assimilada a les edificacions amb llicència d'aquelles en SNU, anteriors a 1976, que així ho sol·liciten; declaració que esdevé necessària per a aplicar a aquests habitatges el règim jurídic propi de les quals tenen llicència. I declaració que, per als 4 supòsits plantejats per l'ajuntament, pot i ha d'efectuar-se en els termes fins ara exposats.

Però com ha d'efectuar-se tal acte declaratiu? La llei no ho diu però, a partir de l'obligatòria aplicació, per part de l'Administració, del principi de racionalització i **agilitat dels procediments administratius** -article 3.1.d) LRJSP¹- o del de proporcionalitat establert en l'article 4 de la mateixa LRJSP, **no resulta indispensable la tramitació d'un procediment ex profeso** perquè l'ajuntament de Pedreguer emeta tal declaració; pot incloure-la, perfectament, en la tramitació de les diferents llicències que, per a cadascun dels supòsits plantejats per l'ajuntament, tenen sol·licitades els seus propietaris. D'aquesta manera, la terminació de la cadascun d'aquests procediments inclouria, juntament amb l'atorgament -en el seu cas- de la llicència sol·licitada, la declaració d'habitatge assimilat previst en la DT 26 TRLOTUP. Res impedeix, d'altra banda, tramitar un procediment específic a l'efecte d'aquesta declaració en els supòsits en què no existisca un altre en marxa al qual acumular-la.

1 Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

A l'efecte de la referida declaració d'habitatge assimilat, **no pot ser obstacle ni la legislació ni el planejament sectorial**, les determinacions del qual afectaran l'edificació però sense poder qüestionar l'estatus d'assimilada que atorga la DT 26; raons de jerarquia normativa respecte del planejament i de prevalença de la norma específica -en l'urbanístic- respecte de qualsevol altra normativa no urbanística, avalen l'afirmat. D'aquesta manera, en el cas de Pedreguer, l'afecció d'una edificació a planejament sectorial de protecció ambiental, no pot pertorbar la seua declaració com a habitatge assimilat sense perjudici que, per descomptat, li resulten d'aplicacions les eventuais limitacions derivades de tal planejament.

QUARTA. Queda, finalment, per abordar la qüestió relativa a com solucionar les manques que, en matèria de serveis **urbanístics** -particularment respecte del de recollida d'aigües residuals- puguen presentar aquests habitatges; manques que, en cap cas, no poden justificar una negativa municipal a emetre la declaració d'habitatge assimilat perquè aquesta no depén de la disponibilitat de tals serveis sinó, exclusivament, de la verificació dels pressupostos exigits en la DT 26 TRLOTUP: antiguitat, manteniment de l'ús original, conservació de tipologia i no trobar-se incursa en situació de ruïna urbanística.

Doncs bé, efectuada la declaració d'habitatge assimilat, aquesta queda subjecta al compliment del **deure de dotació de serveis urbanístics bàsics** previst en l'article 190 TRLOTUP:

Article 190. Deure de dotació de serveis urbanístics bàsics i d'incorporació de mesures d'integració paisatgística.

1. Les persones propietàries, i altres obligades d'acord amb la legislació del sòl de l'Estat, d'edificacions que siguin susceptibles d'albergar usos residencials, industrials o terciaris, estiguen situades en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, **tenen l'obligació de dotar els terrenys sobre els quals se situa l'edificació dels serveis urbanístics bàsics**, en els termes següents.

(...)

c) En el cas d'edificacions **en sòl no urbanitzable** hauran de comptar amb els serveis urbanístics en els termes establits en l'article 211¹ d'aquest text refós, si es tracta d'edificacions aïllades, o segons el que es disposa en els articles 228 i següents, si es tracta d'edificacions que han d'incloure's en àmbits subjectes a una actuació de minimització d'impactes.

2. Les actuacions sobre les edificacions en sòls urbanitzables sense programació i en sòls no urbanitzables a què es refereix l'apartat anterior, **hauran d'incorporar les mesures d'integració paisatgística necessàries** per a complir amb el que preceptua l'article 20.2 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i en els articles 8 i 210 d'aquest text refós. Aquesta obligació també pot incloure actuacions sobre elements ornamentals i secundaris de l'immoble, pretendre la restitució del seu aspecte originari o coadjuvar a la seua millor conservació.

1 Per als supòsits objecte d'informe cal remetre's al paràgraf 4t de l'apartat b) de l'article 211.1: "**S'exigirà una previsió suficient de proveïment 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**

D'ací que la declaració d'habitatge assimilat que emeta l'ajuntament de Pedreguer per a cadascun dels supòsits plantejats haurà de completar-se amb l'exigència de dotació de serveis urbanístics que demanda el transcrit article 190 TRLOTUP i que, vista la diferent casuística de cadascun dels supòsits, haurà de concretar-se de manera individualitzada per a cadascun d'aquests mitjançant la tècnica de les **ordres d'execució**, adaptades a les específiques circumstàncies del cas concret i que, una vegada dictades, no necessiten llicència posterior.

A l'efecte del que s'ha dit -i prenent com a exemple el supòsit primer dels plantejats per l'Ajuntament de Pedreguer- l'acte de terminació de la llicència sol·licitada (amb independència del seu atorgament o denegació) ha d'incloure la declaració d'habitatge assimilat de la qual és objecte del procediment i les subsegüents ordres d'execució per a assegurar el compliment del deure de dotació de serveis exigint per l'article 190 TRLOTUP en els termes exposats. Per a aquest supòsit -atesa la contigüitat de l'habitatge amb el nucli urbà- exigiria la realització de les obres d'escomesa necessàries per a connectar amb les xarxes d'infraestructures i serveis (clavegueram, aigua, llum, etc.), a costa del propietari; així com l'execució de les **mesures d'integració paisatgística** al fet que resultaren del preceptiu estudi d'integració, la presentació del qual haurà de reclamar en dictar les ordres d'execució que corresponguen. D'ídèntica manera haurà de procedir-se amb la resta de supòsits plantejats, adaptant les exigències expressades a les específiques circumstàncies de cadascun d'aquests.

CONCLUSIONS

ÚNICA. No resulta d'aplicació, als supòsits plantejats per l'ajuntament de Pedreguer, el règim de les actuacions de minimització d'impacte territorial, perquè es tracta d'habitatges assimilats conforme al que es disposa en la DT 26 TRLOTUP. Per a l'efectiva declaració d'habitatge assimilat que, respecte d'aquests supòsits, haurà d'efectuar l'ajuntament de Pedreguer i, també, tocant al règim jurídic resultant d'aquesta declaració, caldrà ajustar-se a l'exposat en les consideracions del present informe.

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 (després dels informes tècnics

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, no tindran caràcter vinculant”.**

D'altra banda, se l'informa 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 la següent adreça:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME