



Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial

Expedient: C 49/2021 (2021/0350)

Municipi: Callosa de Segura

Assumpte: consulta

Ref.: OL/STU-V

AJUNTAMENT DE CALLOSA DE SEGURA
Plaça d'Espanya, 1
03360 CALLOSA DE SEGURA
ALACANT

Vist l'informe sol·licitat per l'Ajuntament de Callosa de Segura sobre la consideració de les piscines a l'efecte del còmput de l'ocupació en sòl no urbanitzable.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER. Amb data 29 de juny de 2021 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de Callosa de Segura en què instant aquesta administració que es pronuncie sobre la consideració de les piscines a l'efecte del còmput de l'ocupació en sòl no urbanitzable.

SEGON. En el cas que es planteja, indica l'Ajuntament que el Pla general, en regular les activitats permeses pel planejament en sòl no urbanitzable comú, estableix en l'article 8.8 de les seues normes urbanístiques que "No computaran a l'efecte d'ocupació ni edificabilitat els elements desmuntables, com ara tendes de campanya, *roulottes*, o elements divisoris de jardineria propis d'aquest ús."

Indica a més que l'article 41 de les mateixes normes urbanístiques, en regular l'ocupació de parcel·la dins de les condicions generals de l'edificació, assenyala que "No defineixen ocupació els elements enterrats i semienterrats que complisquen totes les seues condicions com a soterrani o semisoterrani ni aquelles instal·lacions que no pogueren produir una superfície d'ombra contínua o protegir de la pluja per no estar coberts."

TERCER. A la vista de l'indicat en l'antecedent anterior, la consulta de l'Ajuntament es concreta com segueix:

"Si del contingut dels articles 8 i 41 del PGOU de Callosa de Segura als quals s'ha fet esment, en relació amb la resta de normativa que resulte d'aplicació, es desprén l'obligatorietat o no de considerar la construcció de piscines en sòl no urbanitzable (S.N.O.) a l'efecte del còmput d'ocupació de la parcel·la on se situen."

FONAMENTS DE DRET



PRIMER. Per a respondre la qüestió plantejada per l'Ajuntament resulta rellevant destacar el contingut de l'apartat 2 de la disposició derogatòria única del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, TRLOTUP), que assenyala el següent:

“2. Queden igualment derogades quantes disposicions legals o reglamentàries s'oposen o contradiguen al que es disposa en el present text refós.”

Atesa la naturalesa reglamentària del pla general, ha d'entendre's que, en tot allò en què les seues determinacions s'oposen o contradiguen el que es disposa en la llei, han resultat derogades. Per tant, resulta rellevant analitzar la qüestió suscitada per l'Ajuntament a la llum de la regulació continguda en el TRLOTUP.

SEGON. L'article 211 del TRLOTUP determina els usos i aprofitaments que, amb caràcter excepcional, pot el planejament preveure en el sòl no urbanitzable.

Entre aquests es troba, apartat 1.b), l'habitatge aïllat i familiar, respecte al qual la llei imposa els següents requisits:

“1r Es permetrà, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, abasten la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas serà inferior a una hectàrea per habitatge.

2n La superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai del 2% de la superfície de la finca rústica; la resta d'ella haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla podrà permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca del 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzen.

3r L'edificació estarà situada fora dels cursos naturals d'escolaments i es respectaran les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4t 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 instal·lacions seran a càrrec de la persona propietària.

5é La construcció no formarà nucli de població conforme el que s'estableix en el planejament urbanístic, i queden prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, així com les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius.”

De la lectura de l'apartat 2 del precepte transcrit es desprén amb claredat el principi general que, excepte la superfície ocupada per l'edificació, la resta de la parcel·la ha de mantindre's amb les seues característiques naturals. Excepcionalment contempla la possibilitat que el pla autoritze els serveis complementaris de l'habitatge familiar sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, i en aquest cas la superfície no ha d'excedir el 2 % de la superfície de la parcel·la.

En conseqüència, dos són els requisits que la llei imposa per a l'autorització dels serveis complementaris de l'habitatge familiar sense obra de fàbrica sobre la rasant natural: que estiguen expressament previstos en el pla, i que la seua ocupació no excedisca el 2 %.

Respecte a la primera de les condicions, encara que no siga objecte de la consulta, ha d'indicar-se que l'article 8.3 de les normes urbanístiques del Pla general de Callosa de Segura permet l'execució, entre altres, de basses. Correspon a l'Ajuntament, en virtut de la facultat d'interpretació atribuïda per l'article 5.2 de les citades normes urbanístiques, determinar a aquest

efecte l'equivalència entre bassa i piscina, atés que tots dos conceptes no es troben fixats normativament.

Respecte a la segona, ha d'entendre's que, si bé l'article 8.8 no és aplicable al supòsit de la consulta, l'article 41, amb caràcter general, exclou la consideració que la superfície ocupada per les piscines compute a l'efecte d'ocupació màxima. Ara bé, tal com s'ha indicat en la consideració anterior, ha d'entendre's que aquesta norma ha quedat desplaçada pel precepte legal abans transcrit, article 211.1.b), per la qual cosa l'ocupació no podrà superar el 2 % de la superfície de la finca, en els termes indicats en la llei.

CONCLUSIÓ

Les circumstàncies que concorren en el present cas, així com la normativa legal i reglamentària exposada, permeten concloure que, segons el parer de qui subscriu, la construcció de piscines ha de limitar-se de manera que l'ocupació no podrà superar el 2 % de la superfície de la finca, en els termes indicats en el TRLOTUP.

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, "evacuar (previs els 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, 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