

Expediente: C-47/2021 HF

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística.

Municipio: PEDREGUER.

Asunto: Legalización viviendas SNU colindantes a casco urbano.

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

En fecha 11/10/2021 tuvo entrada, en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Información Urbanística (SAMIU) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **PEDREGUER** formulando CONSULTA en relación con la posibilidad de otorgar licencias de obras y ocupación en viviendas ubicadas en suelo no urbanizable (SNU) pero colindantes al casco urbano de la ciudad; consulta que dicho ayuntamiento ha planteado en los términos siguientes:

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 disperses i graus d'intervenció diferents amb el nexa comú de **no acreditar** en cap dels casos la **condició d'habitatge en les edificacions**.

En segon lloc convé assenyalar que, estant en tramitació el PGE del municipi, pel Ple de l'Ajuntament, en sessió realitzada el 27 de maig de 2021, s'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 eixa Conselleria a fi de "facilitar" la gestió tècnica de les sol·licituds que els ciutadans presenten i poder distinguir 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 Declaración simplificada de impacto (territorial, se entiende).
- 3 Plan Especial de Minimización de Impacto 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 fontaneria, 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 es «suposa» que en tenen segons s'indica en el projecte presentat).
- Es troba ubicada 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 ubicada en un àmbit de minimització individualitzada.

3.- Edificació aïllada (N/REFs 1690/2020 1689/2020), situada en sòl no urbanitzable comú, Partida TRAPICH 1(B), Polígon 3, parcel·la 265, 03101A0030026500000H.

- 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 como certificatu descriptiu signat per tècnic competent amb fotos de l'interior.
- Aporta rebut de llum però no s'aporta d'aigua.
- Es troba ubicada en un àmbit de minimització col·lectiva.

4.- Edificació aïllada (N/REF 427/2021), situada en sòl no urbanitzable comú, PDA. COMETES, 77 Polígon 13 parcel·la 23, 03101A0130002300000R.

- 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 ubicada 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 D. Jorge Hervás Más (Doctor en Dret i professor d'Urbanisme a la UPV), la consulta que es planteja a aquesta Direcció General passa per:

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, en el seu 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 dites llicències.

En relación a la consulta formulada han de tenerse en cuenta, por relevantes, los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO. Se tienen por reproducidos los que constan en la consulta y demás documentación remitida por el ayuntamiento.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PREVIA. El artículo 5.7 del ROTUG¹ atribuye a la DGU la facultad de resolver las consultas planteadas por los municipios en “cuestiones de planificación o legislación urbanística, de ordenación del territorio o su aplicación”; facultad que ha de ejercerse respecto de los supuestos genéricos que planteen los consultantes y nunca sobre supuestos específicos que tengan procedimientos administrativos en marcha o sean susceptibles de tenerlos a corto o medio plazo.

Sobre esta cuestión se ha pronunciado la DGU en diversas ocasiones, afirmando que la toma en consideración de un supuesto específico y su resolución mediante consulta comporta un doble incumplimiento del artículo 5.7 ROTUG pues, por un lado, puede producirse un invasión de competencias estrictamente municipales mediante el informe-respuesta a la consulta y,

1 Reglamento de Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

por otro, la propia esencia de la consulta queda desnaturalizada caso de ser la DGU -y no el municipio- quien resuelva el supuesto.

De ahí que, en las Consideraciones que siguen, se examinarán los supuestos concretos planteados por el ayuntamiento desde una perspectiva genérica -en el sentido expuesto- sin ofrecer pronunciamiento solutorio para cada uno de ellos; pero sí **criterios de interpretación normativa** que permitan que el ayuntamiento, por sí mismo, resuelva cada uno de ellos en el legítimo ejercicio de las potestades urbanísticas que le otorga el ordenamiento jurídico.

A partir de aquí, constituye el **objeto** del presente informe determinar, para los cuatro supuestos concretos planteados por el ayuntamiento, si les resultan aplicable algunos de los procedimientos de minimización de impacto territorial previstos en la vigente legislación urbanística¹ o, por el contrario, los problemas específicos que aparejan cada uno de ellos deben resolverse acudiendo a instrumentos distintos de la minimización para, una vez resuelta esta cuestión, determinar que actuaciones debe seguir el ayuntamiento para -en su caso- otorgar licencias de obras y ocupación.

PRIMERA. En línea con lo afirmado procede examinar, en primer lugar, si la totalidad de los supuestos planteados por el ayuntamiento consultante pueden encuadrarse dentro del régimen de las actuaciones de minimización del impacto territorial regulado en el Capítulo III, Título IV, Libro II del TRLOTUP; o, por el contrario, deben ser excluidos del mismo por alguna circunstancia. A estos efectos, del examen de los datos suministrados por el consultante para cada uno de los supuestos planteados resulta:

- que tres de ellos -los números 1, 2 y 4- vienen referidos a **edificaciones ya existentes con anterioridad al año 1976**. En el supuesto n.º 3, la afirmación del ayuntamiento sobre su antigüedad no es tan contundente; limitándose a afirmar que “...s’aporten fotos aèries on pot observar-se que existía una edificació anterior a l’any 1975, així como certificat descriptiu signat per tècnic competent amb fotos de l’interior”. A los efectos del presente informe se considerará que la vivienda n.º 3 es anterior a 1976.
- que **ninguno** de los procedimientos que tiene instruidos el ayuntamiento de Pedreguer respecto de dichas licencias lo es para la realización de obras estructurales o de rehabilitación integral. Al contrario, los expedientes que se relacionan son todos de obra menor (o de licencia de ocupación en el supuesto n.º 4).

1 Véanse artículos 228 a 231 TRLOTUP. Véase, también, la “Guía Orientativa para la Minimización del Impacto Territorial: Regularización de viviendas en Suelo No Urbanizable”, publicada por la DGU.

Por consiguiente, constituye factor común a los supuestos planteados su antigüedad y la entidad menos relevante de las licencias que se demandan; características ambas que llevan a **excluirlos del régimen propio de las actuaciones de minimización de impacto territorial** por las razones que se explican en la Consideración siguiente.

SEGUNDA. La antigua Disposición Final Segunda LOTUP¹, reconoció un régimen jurídico específico para las edificaciones sin licencia, en SNU, anteriores a 1976:

Disposición final segunda. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, **se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia** siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Norma ya derogada pero que en la actualidad recoge, **con idéntica dicción**, la disposición transitoria vigesimosexta (DT 26) TRLOTUP. Su pretensión no es otra que la de -partiendo de la excepcionalidad- incorporar al ordenamiento jurídico edificaciones existentes “de antiguo”² y con una carencia formal: no disponer de licencia urbanística municipal; pretensión que la derogada Adicional materializó **incorporándolas al ordenamiento jurídico** como si dispusiesen de licencia en los términos que la propia Adicional recogía.

Acerca de esta “**habilitación por ministerio de la ley**” se ha escrito mucho. A los efectos del presente informe -y por invocarlo expresamente el ayuntamiento consultante- se traen a colación algunos textos del artículo de HERVÁS SANZ³ que ayudan a explicar las afirmaciones que luego se efectuarán:

4.2 APLICACIÓN EXCLUSIVA A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES ANTERIORES A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO, DEL SUELO ESTATAL

Por lo que se refiere a esta cuestión, es muy relevante el tratamiento que las normas autonómicas analizadas atribuyen a las edificaciones antiguas, en las que se incluyen las terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Asimismo, la disposición final segunda de la LOTUP exige que **la edificación que se beneficie de esta**

1 Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2 De más de 38 años de antigüedad, tomando como referencia el año 2014 en el que entró en vigor la LOTUP.

3 Particularmente el epígrafe IV (“**La legalización individual** a través de la Disposición Final Segunda de la LOTUP”) de su artículo “El Régimen Jurídico de la **regularización de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable** según la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTP”.

dispensa deba encontrarse totalmente terminada a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, por lo que, de ninguna manera podrían beneficiarse de esta disposición inmuebles que hayan sido objeto de reforma integral o rehabilitados con posterioridad a misma. Se determina esta fecha, y no otra, por ser esta la primera Ley que estableció el régimen de licencia para las edificaciones en suelo no urbanizable, previsión que persiste en la actualidad en todas las comunidades autónomas.
(...)

4.3. LA EDIFICACIÓN AISLADA FRENTE A LOS ASENTAMIENTOS URBANOS.

Por lo que respecta al segundo de los requisitos exigidos en el precepto, la DF 2ª de la LOTUP **exige que se trate de "edificaciones aisladas"**, por lo que deberemos diferenciar estas de aquellas agrupaciones de edificaciones que conformen un asentamiento residencial o urbanístico.

Por exclusión, la Ley valenciana no se refiere a los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural (art. 21.4 TRLSRU) por cuanto que la norma básica estatal los asimila a suelo urbanizado.

Sin embargo, la LOTUP en ningún momento define ni el concepto de edificaciones aisladas ni el de asentamientos urbanísticos pero, por lógica, estos asentamientos deberían relacionarse con los ámbitos propios en los que se plantea una propuesta de "minimización de impactos territoriales" (art. 212 LOTUP) y que los denomina como "núcleos de viviendas consolidados en suelo no urbanizable".

Por este motivo, consideramos que los ayuntamientos, a través de su propio plan urbanístico, deben identificar, en primer lugar, los ámbitos correspondientes al suelo no urbanizable en los que se constaten "asentamientos urbanos" que puedan desarrollarse mediante un plan especial, por lo que la vivienda con una antigüedad anterior a 1975 pero que forme parte de un asentamiento urbano de ninguna forma debería obtener la declaración de asimilación a licencia prevista en la disposición final segunda de la LOTUP.
(...)

Aún cuando no se comparten, en su totalidad, las afirmaciones del texto transcrito -invocado por el propio ayuntamiento consultante- sí queda clara una cosa: su naturaleza **excluyente** respecto de las actuaciones de minimización de impacto territorial. Exclusión de carácter *ex lege* en tanto es la propia ley urbanística la que las separa de aquellas, otorgándoles -ya de entrada- la naturaleza de **viviendas asimiladas a las edificaciones con licencia**, lo que las sitúa en régimen de paridad a las que de tal autorización disponen; sin que, en ningún caso, pueda efectuarse pronunciamiento genérico de fuera de ordenación respecto de las mismas, exigiendo tal calificación un examen pormenorizado -de índole predicativa- a partir de lo establecido en el artículo 206 TRLOTUP.

Confirma la excepción de la aplicación del régimen de actuaciones de minimización de impacto la propia GUIA ORIENTATIVA PARA LA MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL, publicada por la Dirección General de Urbanismo, al afirmar:

3.3. REGIMEN DE LAS VIVIENDAS ANTERIORES A 1975 Las edificaciones aisladas en SNU construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, conforme al régimen establecido en la D.F.2ª LOTUP.

No obstante, las viviendas anteriores a 1975 si están enclavadas o próximas al ámbito del Pemit **podrán**

incluirse o participar para dotarlas de algún servicio básico y mejorar su huella ambiental, a solicitud del propietario interesado, dada la oportunidad de coste. Por lo tanto, si alguna vivienda anterior al 1975 se beneficia de las obras de MIT deberá abonar la parte pertinente.

En definitiva: el legislador valenciano ha marcado distinto régimen jurídico a las viviendas anteriores a 1975 -en SNU y sin licencia- que el característico de las actuaciones de minimización de impacto territorial, pues si bien las viviendas en SNU que se acogen a éstas precisan -para poder ser legalizadas (artículo 231.2 TRLOTUP)- seguir el íter previsto en el artículo 229 TRLOTUP (para las colectivas) o en el artículo 230 TRLOTUP (para las individualizadas), las viviendas anteriores a 1976 han de considerarse **ya legalizadas** desde la entrada en vigor de la LOTUP, sin perjuicio de lo que a dicho respecto se dirá en la Consideración siguiente.

TERCERA. Corresponde, a renglón seguido, plantearse la pregunta de si la legalización derivada de la Diposición Adicional Segunda LOTUP -hoy Disposición Transitoria vigesimosexta TRLOTUP) es automática o, por el contrario, precisa de algún acto declarativo de la administración que así lo proclame). Sobre esta cuestión -entendiendo que tal pronunciamiento resulta indispensable- se ha pronunciado HERVÁS SANZ en el artículo *ut supra* citado:

4.7 LA NECESIDAD DE DECLARACIÓN EXPRESA DE LA “ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE LICENCIA” POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO

Por lo que se refiere a esta situación, **la disposición adicional segunda de la LOTUP no puede determinar una aplicación automática y ope legis en favor de todas las edificaciones que se encuentren en dicha situación** sin tener en cuenta las limitaciones expuestas en los epígrafes anteriores y, por tanto, sin lugar a dudas, la situación de “asimilado a fuera de ordenación” requiere de un “*acto administrativo de aplicación*”. En consecuencia, **es necesario que el ayuntamiento reconozca que la edificación se encuentra en la “situación de asimilado al régimen de licencia” y que esta se produzca a través de la emisión de una resolución municipal**, siguiendo el procedimiento *ad hoc*.

Entendemos que para acceder a este régimen se requiere, además, que la edificación pueda ser usada por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad adecuadas para el uso al que se destina. **Aunque para este tipo de edificaciones no procede conceder licencia de ocupación o utilización ni declaración responsable al amparo del art. 214.d) LOTUP, dado su carácter ilegal, se precisa que resolución que especifique de forma expresa el reconocimiento de que la edificación puede ser usada.** En este sentido, debemos reconocer la necesidad de este título habilitante como acto conclusivo de todo proceso de regularización.

Pues bien, nada hay que objetar a la necesidad de un acto declarativo de la administración que, previa comprobación de los requisitos exigidos en la DT 26 TRLOTUP, proclame el carácter de asimilada a las edificaciones con licencia de aquellas en SNU, anteriores a 1976, que así lo soliciten; declaración que deviene necesaria para aplicar a dichas viviendas el régimen jurídico propio de las que tienen licencia. Y declaración que, para los 4 supuestos planteados por el ayuntamiento, puede y debe efectuarse en los términos hasta ahora expuestos.

Pero ¿cómo ha de efectuarse tal acto declarativo? La ley no lo dice pero, a partir de la

obligatoria aplicación, por parte de la administración, del principio de **racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos** -artículo 3.1.d) LRJSP¹- o del de proporcionalidad establecido en el artículo 4 de la propia LRJSP, **no resulta indispensable la tramitación de un procedimiento ex profeso** para que el ayuntamiento de Pedreguer emita tal declaración; pudiendo incluirla, perfectamente en la tramitación de las distintas licencias que, para cada uno de los supuestos plantados por el ayuntamiento, tienen solicitadas sus propietarios. De este modo, la terminación de la cada uno de dichos procedimientos incluiría, junto con el otorgamiento -en su caso- de la licencia solicitada, la declaración de vivienda asimilada prevista en la DT 26 TRLOTUP. Nada obsta, por otra parte, a tramitar un procedimiento específico a los efectos de dicha declaración en los supuestos en que no exista otro en marcha al que acumularla.

A los efectos de la referida declaración de vivienda asimilada **no puede ser obstáculo ni la legislación ni el planeamiento sectorial**, cuyas determinaciones afectarán a la edificación pero sin poder cuestionar el *status* de asimilada que otorga la DT 26; razones de jerarquía normativa respecto del planeamiento y de prevalencia de la norma específica -en lo urbanístico- respecto de cualquier otra normativa no urbanística, avalan lo afirmado. De este modo, en el caso de Pedreguer, la afección de una edificación a planeamiento sectorial de protección ambiental, no puede perturbar su declaración como vivienda asimilada sin perjuicio de que, por supuesto, le resulten de aplicaciones las eventuales limitaciones derivadas de tal planeamiento.

CUARTA. Queda, finalmente, por abordar la cuestión relativa a cómo solventar las carencias que, en materia de **servicios urbanísticos** -particularmente respecto del de recogida de aguas residuales- puedan presentar dichas viviendas; carencias que, en ningún caso, pueden justificar una negativa municipal a emitir la declaración de vivienda asimilada puesto que la misma no depende de la disponibilidad de tales servicios sino, exclusivamente, de la verificación de los presupuestos exigidos en la DT 26 TRLOTUP: antigüedad, mantenimiento del uso original, conservación de tipología y no hallarse incurso en situación de ruina urbanística.

Pues bien, efectuada la declaración de vivienda asimilada, ésta queda sujeta al cumplimiento del **deber de dotación de servicios urbanísticos básicos** previsto en el artículo 190 TRLOTUP:

Artículo 190. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística.

1. Las personas propietarias, y demás obligadas de acuerdo con la legislación del suelo del Estado, de edificaciones que sean susceptibles de albergar usos residenciales, industriales o terciarios, estén situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, **tienen la obligación de dotar a los terrenos sobre los que se ubica la edificación de los servicios urbanísticos básicos**, en los siguientes términos.

(...)

1 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

c) En el caso de **edificaciones en suelo no urbanizable** deberán contar con los servicios urbanísticos en los términos establecidos en el artículo 211¹ de este texto refundido, si se trata de edificaciones aisladas, o según lo dispuesto en los artículos 228 y siguientes, si se trata de edificaciones que deben incluirse en ámbitos sujetos a una actuación de minimización de impactos.

2. Las actuaciones sobre las edificaciones en suelos urbanizables sin programación y en suelos no urbanizables a que se refiere el apartado anterior, **deberán incorporar las medidas de integración paisajística necesarias** para cumplir con lo preceptuado en el artículo 20.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en los artículos 8 y 210 de este texto refundido. Esta obligación también puede incluir actuaciones sobre elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

De ahí que la declaración de vivienda asimilada que emita el ayuntamiento de Pedreguer para cada uno de los supuestos planteados deberá completarse con la exigencia de dotación de servicios urbanísticos que demanda el transcrito artículo 190 TRLOTUP y que, vista la diferente casuística de cada uno de los supuestos, deberá concretarse de forma individualizada para cada uno de ellos mediante la técnica de las **órdenes de ejecución**, adaptadas a las específicas circunstancias del caso concreto y que, una vez dictadas, no precisan de posterior licencia.

A efectos de lo dicho -y tomando como ejemplo el supuesto primero de los planteados por el Ayuntamiento de Pedreguer- el acto de terminación de la licencia solicitada (con independencia de su otorgamiento o denegación) debe incluir la declaración de vivienda asimilada de la que es objeto del procedimiento y las subsiguientes órdenes de ejecución para asegurar el cumplimiento del deber de dotación de servicios exigido por el artículo 190 TRLOTUP en los términos expuestos. Para dicho supuesto -dada la colindancia de la vivienda con el casco urbano- exigirá la realización de las obras de acometida necesarias para conectar con las redes de infraestructuras y servicios (alcantarillado, agua, luz, etc), a costa del propietario; así como la ejecución de las **medidas de integración paisajística** que resultasen del preceptivo Estudio de Integración cuya presentación deberá reclamar al dictar las órdenes de ejecución que correspondan. De idéntico modo deberá procederse con el resto de supuestos planteados, adaptando las exigencias expresadas a las específicas circunstancias de cada uno de ellos.

1 Para los supuestos objeto de informe hay que remitirse al párrafo 4º del apartado b) del artículo 211.1: “**Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o**

CONCLUSIONES

ÚNICA. No resulta de aplicación, a los supuestos planteados por el ayuntamiento de Pedreguer, el régimen de las actuaciones de minimización de impacto territorial por tratarse de viviendas asimiladas conforme a lo dispuesto en la DT 26 TRLOTUP. Para la efectiva declaración de vivienda asimilada que, respecto de dichos supuestos, deberá efectuar el ayuntamiento de Pedreguer y, también, en lo tocante al régimen jurídico resultante de dicha declaración, habrá de estarse a lo expuesto en las Consideraciones del presente informe.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

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

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO