

AYUNTAMIENTO DE EL VERGER  
C/ CERVANTES, 10  
C.P. 03770- EL VERGER (ALICANTE)

**Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial**

**Expediente: C-10/2021 (COPL-20/0274)**

**Municipio: EL VERGER**

**Asunto: Consulta efectuada por el Ayuntamiento al objeto de determinar el régimen jurídico aplicable a las residencias móviles o "mobile home" en suelo no urbanizable.**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** El Ayuntamiento de El Verger formula el 13 de julio de 2020 ante el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante una consulta en orden a determinar el régimen jurídico al que ha de quedar sujeta la implantación de lo que denomina "mobile home" o "residencias móviles" en suelo no urbanizable.

**Segundo.-** Aporta para ello el informe emitido por el Arquitecto municipal el 15 de junio de 2020 en el que se concreta la cuestión que se eleva a esta administración autonómica en los siguientes términos:

*«(...) Por lo tanto, la consulta que se plantea ante esa Conselleria es que si es posible la autorización temporal de los Mobile Home en suelo no urbanizable y si es de aplicación el art. 213 o) (sic) de la LOTUP por lo que debería exigirse licencia urbanística como al resto de las viviendas unifamiliares y, en consecuencia, justificar el cumplimiento de la parcela mínima, ocupación máxima, suministro de agua potable y la depuración de aguas residuales, parámetros que sí se exigen para las viviendas unifamiliares en este municipio.»*

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** Para dar respuesta a la consulta presentada debemos estar a lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP).

**Segundo.-** El artículo 213 c) de la LOTUP sobre el que pivota la consulta planteada (en la que se cita el apartado o) que corresponde a la redacción original de dicho precepto), señala literalmente que:

*«**Están sujetos a licencia urbanística**, en los términos de esta ley y sin perjuicio de las otras autorizaciones que sean procedentes conformemente a la legislación aplicable, los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo:*

*c) La ubicación de **casas prefabricadas** e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes»*



**Tercero.-** Asimismo, el artículo 216.2 del mismo texto legal dispone que se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que:

- a) *El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico y territorial y por la normativa sectorial aplicable.*
- b) **No se trate de un uso residencial ni industrial.**
- c) *El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses.*
- d) *Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo».*

**Cuarto.-** Dado que una licencia de obras en suelo no urbanizable no solo autoriza la obra en sí sino también el *uso y aprovechamiento* al que la misma pretende destinarse, la lectura de ambos preceptos deja meridianamente claras dos conclusiones: **(i)** que **no** cabe el otorgamiento de licencias provisionales en relación con las construcciones o instalaciones destinadas a un uso *“residencial”* y **(ii)** que la implantación de casas prefabricadas, concepto amplio en el que insertan las *“mobile home”* o *“viviendas móviles”*, se encuentra sujeta al régimen jurídico que fija el artículo 213 c) de la LOTUP - licencia urbanística – con los requisitos que para el uso y aprovechamiento referido a la vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable establece el artículo 197.1 b) del mismo texto legal, a saber: parcela mínima (10.000 m<sup>2</sup>) ocupación máxima (2%), previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, adecuada gestión de los residuos y tratamiento adecuado de las aguas residuales, tal y como acertadamente apunta el informe municipal emitido.

**Quinto.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, corresponde a la Dirección General competente en materia de urbanismo evacuar las consultas que, en cuestiones de legislación urbanística, efectúen los Ayuntamientos.

## CONCLUSIÓN

La aplicación de los artículos 197.1 b), 213 c) y 216.2 de la LOTUP permiten concluir que:

**(i)** No cabe el otorgamiento de licencias provisionales para la implantación de *“mobile home”* o *“viviendas móviles”*, dado su uso residencial; y

**(ii)** La implantación de tales residencias móviles se encuentra sujeta al régimen que fija el artículo 213 c) de la LOTUP - licencia urbanística – con los requisitos que para el uso y aprovechamiento referido a la vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable establece el artículo 197.1 b) del mismo texto legal, a saber: parcela mínima (10.000 m<sup>2</sup>) ocupación máxima (2%), previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, adecuada gestión de los residuos y tratamiento adecuado de las aguas residuales



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Conselleria de Política  
Territorial, Obras Públicas  
y Movilidad

Dirección General de Urbanismo

CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 DE OCTUBRE T 1

C/ de la Democracia, 77- 46018 VALENCIA -  
Tel. 012

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, “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**”.

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**