



Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Expediente: C 49/2021 (2021/0350)

Municipio: Callosa de Segura

Asunto: Consulta

Ref.: OL/STU-V

AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA
Plaza de España, 1
03360 CALLOSA DE SEGURA
ALICANTE

Visto el informe solicitado por el Ayuntamiento de Callosa de Segura sobre la consideración de las piscinas a efectos del cómputo de la ocupación en suelo no urbanizable.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 29 de junio de 2021 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Callosa de Segura instando a esta administración un pronunciamiento acerca de la consideración de las piscinas a efectos del cómputo de la ocupación en suelo no urbanizable.

SEGUNDO.- En el caso que se plantea, indica el Ayuntamiento que el Plan General, al regular las actividades permitidas por el planeamiento en suelo no urbanizable común, establece en el artículo 8.8 de sus normas urbanísticas que *“No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad los elementos desmontables, tales como tiendas de campaña, roulottes, o elementos divisorios de jardinería propios de este uso”*

Indica además que el artículo 41 de las mismas normas urbanísticas, al regular la ocupación de parcela dentro de las condiciones generales de la edificación, señala que *“No definen ocupación los elementos enterrados y semienterrados que cumplan todas sus condiciones como sótano o semisótano ni aquellas instalaciones que no pudieran producir una superficie de sombra continua o proteger de la lluvia por no estar cubiertos.”*

TERCERO.- A la vista de lo indicado en el antecedente anterior, la consulta del Ayuntamiento se concreta como sigue:

“Si del contenido de los artículos 8 y 41 del PGOU de Callosa de Segura a los que se ha hecho mención, en relación con la restante normativa que resulte de aplicación, se desprende la obligatoriedad o no de considerar la construcción de piscinas en Suelo No Urbanizable (S.N.U.) a efectos del cómputo de ocupación de la parcela donde se ubiquen.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO.- Para responder la cuestión planteada por el Ayuntamiento resulta relevante destacar el contenido del apartado 2 de la disposición derogatoria única del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), que señala lo siguiente:

“2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan lo dispuesto en el presente texto refundido.”

Dada la naturaleza reglamentaria del plan general, debe entenderse que, en todo aquello en lo que sus determinaciones se opongan o contradigan lo dispuesto en la Ley, han resultado derogadas. Por tanto, resulta relevante analizar la cuestión suscitada por el Ayuntamiento a la luz de la regulación contenida en el TRLOTUP.

SEGUNDO.- El artículo 211 del TRLOTUP, determina los usos y aprovechamientos que, con carácter excepcional, puede el planeamiento prever en el suelo no urbanizable.

Entre ellos se encuentra, apartado 1.b), la vivienda aislada y familiar, respecto a la que la ley impone los siguientes requisitos:

“1.º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

2.º La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2 % de la superficie de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realicen.

3.º La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

4.º 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 instalaciones serán a cargo de la persona propietaria.

5.º La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.”

De la lectura del apartado 2 del precepto transcrito se desprende con claridad el principio general de que, salvo la superficie ocupada por la edificación, el resto de la parcela debe mantenerse con sus características naturales. Excepcionalmente contempla la posibilidad de que el plan autorice los servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural, y en este caso la superficie no debe exceder el 2% de la superficie de la parcela.

En consecuencia, dos son los requisitos que la ley impone para la autorización de los servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural: que estén expresamente previstos en el plan, y que su ocupación no exceda el 2%.

Respecto a la primera de las condiciones, aunque no sea objeto de la consulta, debe indicarse que el artículo 8.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Callosa de Segura permite la ejecución, entre otros, de balsas. Corresponde al Ayuntamiento, en virtud de la facultad de interpretación atribuida por el artículo 5.2 de las citadas normas urbanísticas, determinar a estos efectos la equivalencia entre balsa y piscina, dado que ambos conceptos no se encuentran

fijados normativamente.

Respecto a la segunda, debe entenderse que, si bien el artículo 8.8 no es de aplicación al supuesto de la consulta, el artículo 41, con carácter general, excluye la consideración de que la superficie ocupada por las piscinas compute a efectos de ocupación máxima. Ahora bien, tal como se ha indicado en la consideración anterior, debe entenderse que esta norma ha quedado desplazada por el precepto legal antes transcrito, artículo 211.1.b), por lo que la ocupación no podrá superar el 2% de la superficie de la finca, en los términos indicados en la ley.

CONCLUSIÓN

Las circunstancias que concurren en el presente caso, así como la normativa legal y reglamentaria expuesta, permiten concluir que, a juicio de quien suscribe, la construcción de piscinas debe limitarse de modo que la ocupación no podrá superar el 2% de la superficie de la finca, en los términos indicados en el TRLOTUP.

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