

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C-38-22

Municipi: VILLAR DEL ARZOBISPO

Assumpte: Consulta efectuada per l'Ajuntament a fi de determinar l'aplicabilitat del CTE a les "mobile home" en sòl no urbanitzable.

AJUNTAMENT DE VILLAR DEL ARZOBISPO

PL. DE L'ESGLÉSIA, 1
46170 VILLAR DEL ARZOBISPO

Vista la consulta formulada per l'Ajuntament de Villar del Arzobispo en relació amb l'aplicabilitat del CTE a les *mobile home* per a l'atorgament de la llicència corresponent i de conformitat amb els següents

ANTECEDENTS DE FET

Primer. L'Ajuntament de Villar del Arzobispo formula, el 30/05/22 davant el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística, de la Direcció General d'Urbanisme, una consulta amb vista a determinar el règim jurídic al qual ha de quedar subjecta la implantació del que denomina *mobile home* o residències mòbils en sòl no urbanitzable, concretament, si els és aplicable el codi tècnic de l'edificació per a l'atorgament de llicència urbanística d'implantació en sòl no urbanitzable.

Segon. Es concreta la qüestió que s'eleva a aquesta administració autonòmica en els termes següents:

"...Tenint en compte el que disposa el Codi Civil en els articles 334 i 335 per als béns immobles i mobles, defineix en l'article 334 que són béns immobles "les terres, edificis, camins i construccions de tot gènere adherides al sòl", mentre que l'article 335 defineix que són béns mobles "els susceptibles d'apropiació no compresos en el capítol anterior, i en general, tots els que es poden transportar d'un punt a un altre sense menyscar el bé immoble als quals estiguen units". Per tant, una 'mobil home' tindria la consideració d'un bé moble per ser un element que es pot transportar al no estar ancorat al terreny com a element fix.

Així mateix, si la 'mobile home' té la consideració de bé moble i, per tant, no és un bé immoble, no seria aplicable el següent:

-La Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (d'ara en avant LOE), en l'article 2 estableix que "aquesta llei és aplicable al procés de l'edificació, entenent per aquesta l'acció i el resultat de construir un edifici de caràcter permanent".

-El Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació (d'ara en avant CTE), en l'article 2 estableix que "el CTE serà aplicable, en els termes establits en la LOE i amb les limitacions que s'hi determinen, a les edificacions públiques i privades els projectes de les quals requerisquen disposar de la corresponent llicència o autorització legalment exigible".

En aquest cas, si considerem la 'mobile home' com un bé moble, i atenent el seu ús residencial, a més d'exigir el compliment dels paràmetres urbanístics establits tant en l'art. 211.1.b) del TRLOTUP, com els definits en les NNSS de Planejament de Villar del Arzobispo per a la zona d'ordenació del sòl no urbanitzable comú, **seria exigible el compliment de les exigències del CTE a la 'mobile home' per a l'atorgament de la llicència urbanística d'implantació en sòl no urbanitzable?"**

FONAMENTS DE DRET

Primer. En aquest cas hem de donar per fet, amb caràcter previ a l'estudi concret de la qüestió plantejada, i en la línia seguida en la contestació a consultes relacionades amb la instal·lació de *mobile home* en sòl no urbanitzable (que invoca el mateix ajuntament interessat), que atés que una llicència d'obres en sòl no urbanitzable no sols autoritza l'obra en si sinó també l'ús i aprofitament al qual aquesta pretén destinar-se, la lectura dels articles 232, 235 i concordants del Decret 1/21, de 18 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (TRLOTUP) deixa molt clares dues conclusions: **(i)** que **no** cap l'atorgament de llicències provisionals en relació amb les construccions o instal·lacions destinades a un ús "residencial" i **(ii)** que la implantació de cases prefabricades, concepte ampli en el qual insereixen les *mobile home* o habitatges mòbils es troba subjecta al règim jurídic que fixa l'article 213 c) de la LOTUP - llicència urbanística - amb els requisits que per a l'ús i aprofitament referit a l'habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable estableix l'article 197.1 b) del mateix text legal, a saber: parcel·la mínima (10.000 m²) ocupació màxima (2 %), previsió suficient de proveïment d'aigua potable, adequada gestió dels residus i tractament adequat de les aigües residuals.

Segon. La consulta de l'Ajuntament de Villar del Arzobispo fa un pas més i sol·licita que s'establisca l'exigibilitat del compliment de les exigències del codi tècnic de l'edificació (CTE) a les *mobile home* per a l'atorgament de la llicència urbanística d'implantació en sòl no urbanitzable.

Tercer. L'article 2 del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació, regula el seu àmbit d'aplicació i diu textualment:

"1. El CTE serà aplicable, en els termes establits en la LOE i amb les limitacions que s'hi determinen, a les edificacions públiques i privades els projectes de les quals requerisquen disposar de la corresponent llicència o autorització legalment exigible.

2. El CTE s'aplicarà a les obres d'edificació de nova construcció, excepte a aquelles construccions de senzillesa tècnica i d'escassa entitat constructiva, que no tinguen caràcter

residencial o públic, ja siga de manera eventual o permanent, que es desenvolupen en una sola planta i no afecten la seguretat de les persones”.

D'això podem deduir que perquè no s'aplique el CTE és necessari reunir tres requisits conjuntament: el seu alçament ha de ser de senzillesa tècnica i escassa entitat constructiva, l'ús no ha de tindre caràcter residencial i no ha de requerir llicència urbanística.

En el cas plantejat, estem davant un supòsit en què sí que s'exigeix llicència, al marge que si el destí de les *mobile home* és el de servir de residència o habitatge, siga habitual o ocasional, resulta lògic que s'hagen de satisfer els requisits de funcionalitat (característiques de la instal·lació per a servir l'ús al qual està destinada), seguretat (estructural, contra incendis i d'utilització) i habitabilitat (salut, protecció enfront del soroll i estalvi d'energia) definits en la Llei d'ordenació de l'edificació.

Amb independència de quines normes concretes del CTE serien aplicables a cada instal·lació (es desconeixen per endavant les característiques de cadascuna), es pot afirmar que el fet que la *mobile home* siga prefabricada, no li eximeix el compliment de la normativa tècnica d'edificació que siga aplicable en cada cas. De fet, la fabricació de les *mobile home* ha d'acollir-se al que estableix la norma UNE-EN 1647-18 quant als requisits d'habitabilitat relatius a salut i salubritat.

Quart. De conformitat amb el que disposa l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, correspon a la direcció general competent en matèria d'urbanisme evacuar les consultes que, en qüestions de legislació urbanística, efectuen els ajuntaments.

CONCLUSIÓ

Quant a la instal·lació de *mobile home* en sòl no urbanitzable, al marge de la pertinent llicència, seria aplicable el codi tècnic de l'edificació i el compliment de les seues exigències en la mesura que corresponga d'acord amb la naturalesa de la instal·lació, perquè quede acreditada la seguretat, habitabilitat i funcionalitat de la instal·lació, al marge de la seua fabricació a l'empara del que disposa la norma UNE-EN 1647-18.

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 (amb els informes tècnics previs 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 el web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

El director general d'Urbanisme