

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C-38-22

Municipio: VILLAR DEL ARZOBISPO

Asunto: Consulta efectuada por el Ayuntamiento al objeto de determinar la aplicabilidad del CTE a las "mobile home" en suelo no urbanizable.

AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

PL. DE LA IGLESIA, , 1
46170 VILLAR DEL ARZOBISPO

Vista la consulta formulada por el Ayuntamiento de Villar del Arzobispo en relación con la aplicabilidad del CTE a las mobile home para el otorgamiento de la licencia correspondiente y de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El Ayuntamiento de Villar del Arzobispo formula el 30/05/22 ante el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística de la Dirección General de Urbanismo 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, concretamente si es aplicable a las mismas el Código Técnico de la Edificación para el otorgamiento de licencia urbanística de implantación en suelo no urbanizable.

Segundo.- Se concreta la cuestión que se eleva a esta administración autonómica en los siguientes términos:

"...Teniendo en cuenta lo que dispone el Código Civil en sus artículos 334 y 335 para los bienes inmuebles y muebles, define en el artículo 334 que son bienes inmuebles "las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo", mientras que en el artículo 335 define que son bienes muebles "los susceptibles de apropiación no comprendidos en el capítulo anterior, y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos". Por tanto una mobil-home tendría la consideración de un bien mueble por ser un elemento que se puede transportar al no estar anclado al terreno como elemento fijo.

Así mismo, si la mobile-home tiene la consideración de bien mueble y por tanto, no es un bien inmueble, no sería de aplicación lo siguiente:

-la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), pues en su artículo 2 establece que “esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente”.

-el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), pues en su artículo 2 establece que “el CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible”.

En este caso, si consideramos la mobil-home como bien mueble, y atendiendo a su uso residencial, además de exigir el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos tanto en el art. 211.1.b) del TRLOTUP, como los definidos en las NNSS de Planeamiento de Villar del Arzobispo para la zona de ordenación del suelo no urbanizable común, **¿sería exigible el cumplimiento de las exigencias del CTE a la mobile-home para el otorgamiento de la licencia urbanística de implantación en suelo no urbanizable?**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- En el presente caso debemos dar por sentado, con carácter previo al estudio concreto de la cuestión planteada, y en la línea seguida en la respuesta a consultas relacionadas con la instalación de mobile-home en suelo no urbanizable (que invoca el mismo ayuntamiento interesado), que 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 los artículos 232, 235 y concordantes del Decreto 1/21, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) 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 m²) ocupación máxima (2%), previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, adecuada gestión de los residuos y tratamiento adecuado de las aguas residuales.

Segundo.- La consulta del Ayuntamiento de Villar del Arzobispo da un paso más y solicita se establezca la exigibilidad del cumplimiento de las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE) a las mobile-home para el otorgamiento de la licencia urbanística de implantación en suelo no urbanizable.

Tercero.- El artículo 2 del RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación regula su ámbito de aplicación y dice textualmente:

“1. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan, a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

2. El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas”.

De ello podemos deducir que para que no se aplique el CTE es necesario reunir tres requisitos conjuntamente: su levantamiento tiene que ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, el uso no tiene que tener carácter residencial y no debe precisar licencia urbanística.

En el caso planteado, estamos ante un supuesto en que sí se exige licencia, al margen de que si el destino de las mobile-home es el de servir de residencia o vivienda, sea habitual u ocasional, resulta lógico que deban satisfacerse los requisitos de funcionalidad (características de la instalación para servir al uso al que está destinada), seguridad (estructural, contra incendios y de utilización) y habitabilidad (salud, protección frente al ruido y ahorro de energía) definidos en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Con independencia de qué normas concretas del CTE serían aplicables a cada instalación (se desconocen de antemano las características de cada una), se puede afirmar que el hecho de que la mobile-home sea prefabricada no le exime del cumplimiento de la normativa técnica de edificación que sea aplicable en cada caso. De hecho, la fabricación de las mobile-home debe acogerse a lo establecido en la norma UNE-EN 1647-18 en cuanto a los requisitos de habitabilidad relativos a salud y salubridad.

Cuarto.- 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

En cuanto a la instalación de mobile-home en suelo no urbanizable, al margen de la pertinente licencia, sería de aplicación el Código Técnico de la Edificación y el cumplimiento de sus exigencias en la medida que corresponda de acuerdo a la naturaleza de la instalación para que quede acreditada la seguridad, habitabilidad y funcionalidad de la instalación, al margen de su fabricación al amparo de lo dispuesto en la norma UNE-EN 1647-18.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de 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