

**Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística**

**Expedient:** C-62/2022 HF-SOLCON 2741058

**Municipi:** BANYERES DE MARIOLA

**Assumpte:** Consulta sobre construccions auxiliars a habitatge en SNU

**AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA**

PL. DE L'AJUNTAMENT, 1  
03450 BANYERES DE MARIOLA

**PRIMER.** Amb data 15 de juny de 2022 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud remesa per l'Ajuntament de Banyeres de Mariola, en la qual insta aquesta administració perquè es pronuncie sobre determinats aspectes relatius a la disposició de les construccions auxiliars a l'habitatge en sòl no urbanitzable.

**SEGON.** Assenyala l'Ajuntament que, en definir les construccions auxiliars a l'habitatge en sòl no urbanitzable, la legislació urbanística dona a conèixer la necessitat que "l'edificació" no supere una superfície ocupada. Les normes urbanístiques municipals, en canvi, en regular l'ocupació es refereixen a "les construccions".

**TERCER.** A la vista dels antecedents exposats, la consulta formulada per l'Ajuntament es concreta com segueix:

"si les edificacions de caràcter no residencial vinculades a habitatge familiar que es construïquen en sòl no urbanitzable, sempre dins del 2 % d'ocupació màxima, hauran d'estar sempre annexades a l'habitatge principal o, en el seu cas, podran edificar-se construccions complementàries a l'habitatge en volums no annexos a aquesta."

**CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES**

**PRIMER.** L'article 211.b.2n del TRLOTUP indica que "la superfície ocupada per l'edificació no excedirà mai el 2 % de la superfície rústica; la resta haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu". No obstant això, el pla podrà permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzen."

Aquest precepte s'emmarca en el que regula l'habitatge aïllat i familiar en sòl no urbanitzable. De la denominació d'aquest es dedueix que el requeriment relatiu a la tipologia és precisament que es tracta d'habitatge aïllat. En el mateix sentit, es pronuncien les normes urbanístiques municipals, en regular en l'article 211 les edificacions "que es destinaran a habitatge familiar aïllat".

L'article 88 del Reglament de zones d'ordenació urbanística de la Comunitat Valenciana (RZOU) defineix la zona d'habitatges aïllats com aquella que es configura per la integració del sistema d'ordenació per edificació aïllada, la tipologia d'edificació de bloc exempt i l'ús global residencial. Per la seua part, l'article 65 de l'RZOU caracteritza el sistema d'ordenació per edificació aïllada com aquell en el qual els edificis es disposen separats dels límits de la parcel·la. En el mateix sentit, l'article 70 de l'RZOU defineix la tipologia de bloc exempt com aquella en la qual l'edificació se situa separada de tots els límits de la parcel·la.

En conseqüència, i sempre respectant la resta de paràmetres de la regulació, no existeix obstacle perquè els serveis complementaris se situen en volums no annexos a l'habitatge.

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 serviquen d'ajuda als municipis en la labor aplicable 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 la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

**EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**