

Expediente: C 14/2021-CM

Municipio: Orihuela

Asunto: Licencia de obras para reconstrucción vivienda anterior a 1975, previamente demolida. DT 26ª TRLOTUP

AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA
C/ Marqués de Arneva, 1
03300 ORIHUELA

Ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del ayuntamiento de **Orihuela** de fecha 16/03/2021, formulando **consulta** relativa a la aplicación de la Disposición Transitoria vigesimosexta del TRLOTUP.

La consulta se plantea en los siguientes términos:

"1º.- ... solicitó en este Ayuntamiento la correspondiente licencia de REHABILITACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, sita en CAMINO VIEJO DE CALLOSA, S/N de esta ciudad de Orihuela, argumentando que la parcela se encuentra actualmente construida con una vivienda previa (dañada por las inclemencias de la DANA de septiembre de 2019) y tiene consideración de Suelo No urbanizable Clave 1.6 "VEREDA".

2º.- Según señala la propiedad, la vivienda ha sido demolida por haber sufrido severos daños durante la DANA ocurrida el pasado septiembre de 2019.

3º.- Se pretende reconstruir la vivienda en "Suelo no urbanizable" edificada con anterioridad al año 1975,

4º- La propiedad, ha solicitado la correspondiente licencia de obras para la reconstrucción de la vivienda en la parcela.

La parcela tiene una superficie de 1.164,5 m2 y se encuentra ubicada en "Suelo no urbanizable", con referencia catastral 001700400XH81G.

Hay que tener en cuenta que además en la misma parcela ya hay edificada otra vivienda."

El Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante ha evacuado informe al respecto, que, en lo fundamental, se transcribe a continuación, sirviendo el mismo de CONTESTACIÓN A LA CONSULTA FORMULADA:

"II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Para dar respuesta a la consulta presentada debemos estar a lo dispuesto en la LOTUP, cuyo texto refundido ha sido aprobado recientemente por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante, TRLOTUP).

Segunda.- En la Disposición Transitoria vigesimosexta del TRLOTUP se establece lo siguiente:

*“Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia **siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística**”.*

Tercera.- *En el presente caso, la vivienda cuya reconstrucción se solicita ya no existe pues fue demolida. Con lo cual, y con independencia de la fecha en la que fuera construida, lo cierto es que de ninguna manera lo solicitado da cumplimiento a los preceptos legales de la citada Disposición Transitoria vigesimosexta y nos encontramos, en realidad, ante la construcción de una vivienda de nueva planta. Por lo tanto, debe cumplir, entre otros, los parámetros establecidos en el artículo 211.1.b) del TRLOTUP¹.*

Cuarta.- *Por lo tanto, en atención a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se estima que no es de aplicación a dicho supuesto el criterio establecido en la Disposición Transitoria vigesimosexta del TRLOTUP.”*

De todo lo anteriormente expuesto, se extrae la siguiente

CONCLUSIÓN

No es de aplicación la previsión establecida en la Disposición Transitoria Vigésimosexta del TRLOTUP a una construcción previamente demolida por cualquier causa, fuera cual fuera la fecha de terminación de la misma, siendo de aplicación a la misma los preceptos establecidos para las construcciones de nueva planta.

¹ Artículo 211.1.b) del TRLOTUP: *“1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:*

[...] b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo 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 del propietario.

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”.

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, 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