

Expediente: C 18/2020-CM

Municipio: Betxí

Asunto: Posibilidad legalización obras sin licencia/declaración responsable. DF 2ª LOTUP

Ajuntament de Betxí
Plaça Major, 1
12549 BETXÍ

En fecha 26/03/2020 tuvo entrada en el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial (SRJIT) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), escrito del Ayuntamiento de Betxí en el que se consulta a este departamento sobre la posibilidad de legalización de obras ejecutadas sin licencia en una edificación preexistente situada en Suelo No Urbanizable de protección del dominio público hidráulico en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

La consulta formulada es del siguiente tenor:

“ Adjunto se remite informe urbanístico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 23 de marzo de 2020, con el fin de que por el órgano competente de esta Conselleria se informe sobre la posibilidad de legalizar las obras ejecutadas en la parcela situada en Partida Sant Francesc, 93 de Betxí, en los términos dispuestos en el informe técnico, o en base a cualquier otra consideración, en aplicación de la Disposición Final 2ª de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. ”

Del informe técnico acompañado a la consulta, cabe destacar:

PRIMERO.- La vivienda en cuestión data del año 1949, no constando en el Ayuntamiento ni habiendo sido aportada por la propiedad licencia de edificación, y mantiene el uso de vivienda y sus características tipológicas.

SEGUNDO.- La parcela sobre la que se sitúa la vivienda está incluida en el ámbito de Suelo No Urbanizable Protección de Dominio Público Hidráulico, Plano 2.1 NNSS de Betxí y, sectorialmente, en el ámbito de peligrosidad geomorfológica del PATRICOVA, en el PORN del Parque Natural de la Sierra de Espadán y en la zona de policía del Barranco de Sant Antoni.

TERCERO.- Las obras ejecutadas en la vivienda parece que son conocidas por el Ayuntamiento en un expediente de disciplina urbanística, ya que el informe comienza con unas visitas de inspección de fechas 06/09/2019 y 13/09/2019, en las que se observa obras en ejecución, que se paralizaron (desconociéndose por este departamento si continúan paralizadas) consistentes en:

- Demolición de un porche en fachada principal
- Demolición de cubierta inclinada a dos aguas y sustitución por cubierta inclinada de una pendiente
- Reforma del interior de la viviendas
- Elevación de la cumbra de cubierta, generando en el interior un espacio de mayor altura
- Derribo del antepecho original de la fachada

CUARTO.- El informe plantea la consulta de la posibilidad de legalizar las obras las obras ejecutadas con base en la Disposición Final Segunda de la LOTUP, previa la obtención de los informes sectoriales que resulten procedentes:

“Disposición final segunda. Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.

*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.”*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. La Disposición Final Segunda de la LOTUP lo que establece es que el régimen de determinadas edificaciones construidas sin licencia se asimile al régimen de las edificaciones con licencia, siempre que cumplan con los requisitos que la misma establece, con base en la antigüedad de las mismas: terminadas antes del 25/05/1975.

Ello no significa que en virtud de esta Disposición Final se conviertan automáticamente en edificaciones con licencia, sino que el régimen de aplicación será similar a aquéllas que sí obtuvieron licencia.

A tenor del informe técnico aportado a la consulta, la edificación parece cumplir con los requisitos establecidos en la Disposición Final Segunda de la LOTUP, por lo que su régimen se asimilaría al de las edificaciones con licencia. En este sentido, el ayuntamiento deberá adoptar una resolución (si así lo ha solicitado el titular de la vivienda) en el que certifique que se cumplen los requisitos de la DF 2ª LOTUP, de tal forma que la consecuencia será (a partir del momento en que se adopte dicha resolución) que la vivienda en cuestión está en una situación equivalente a disponer de una licencia de obras.

SEGUNDA. Una vez la vivienda esté en ese régimen de “asimilada a vivienda con licencia”, ¿que obras pueden llevarse a cabo en dicha vivienda en 2020? Pues aquellas que permita en la parcela de referencia la LOTUP (ley urbanística en vigor en este momento) y el planeamiento vigente de Betxí. También deberá cumplirse con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Tratándose de una vivienda aislada y familiar, el uso está previsto como uno de los permitidos en la LOTUP (art. 197.1 b). Respecto del planeamiento de Betxí, al encontrarnos en un SnU protegido (protección Dominio Hidráulico), el uso de vivienda debe estar expresamente recogido en el planeamiento municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 26 c) LOTUP. Si se da esta circunstancia, y las obras ejecutadas entran dentro de los parámetros urbanísticos permitidos por ley y planeamiento vigentes, el ayuntamiento podrá conceder una licencia que legalice las obras. Todo ello sin perjuicio de la obtención de los informes legalmente exigibles, ya sea por la legislación urbanística (art. 201.2 c) LOTUP) o por la legislación sectorial (de la Confederación Hidrográfica por situarse el inmueble en zona de zona de policía del Barranco de Sant Antoni).

De las anteriores consideraciones jurídicas se extrae la siguiente

CONCLUSIÓN

Las obras en ejecución en la vivienda situada en la parcela catastral 0025C0900YK32D0001TD, situada en la Partida Sant Francesc de Betxí, en Suelo No Urbanizable de Protección de Dominio Público Hidráulico y en el ámbito de peligrosidad geomorfológica del PATRICOVA, en el PORN del Parque Natural de la Sierra de Espadán y en la zona de policía del Barranco de Sant Antoni, serán **legalizables siempre que cumplan** las previsiones y determinaciones contenidas en el **planeamiento en vigor así como en la LOTUP y en la legislación sectorial** aplicable.

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, estable entre las atribuciones de esta Dirección General, “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**”.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO