

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Expediente: C-62/2022 HF-SOLCON 2741058

Municipio: BANYERES DE MARIOLA

Asunto: Consulta sobre construcciones auxiliares a vivienda en SNU

AYUNTAMIENTO DE BANYERES DE MARIOLA

PL DE L'AJUNTAMENT, 1
03450 BANYERES DE MARIOLA

PRIMERO. - Con fecha 15 de junio de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Banyeres de Mariola instando a esta administración un pronunciamiento acerca de determinados aspectos relativos a la disposición de las construcciones auxiliares a la vivienda en suelo no urbanizable

SEGUNDO. – Señala el Ayuntamiento que, al definir las construcciones auxiliares a la vivienda en suelo no urbanizable, la legislación urbanística refiere la necesidad de que “la edificación” no supere una superficie ocupada. Las normas urbanísticas municipales, en cambio, al regular la ocupación se refieren a “las construcciones”.

TERCERO. - A la vista de los antecedentes expuestos, la consulta formulada por el Ayuntamiento se concreta como sigue:

“si las edificaciones de carácter no residencial vinculadas a vivienda familiar que se construyan en Suelo No Urbanizable, siempre dentro del 2% de ocupación máxima, deberán estar siempre anexadas a la vivienda principal o, en su caso, podrán edificarse construcciones complementarias a la vivienda en volúmenes no anexos a la misma.”

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERO. – El artículo 211.b.2º del TRLOTUP, indica que *“la superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del 2% de la superficie 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.”

Este precepto se enmarca en el que regula la vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable. De la propia denominación del mismo se deduce que el requerimiento relativo a la tipología es precisamente que se trate de vivienda aislada. En el mismo sentido se pronuncian las normas urbanísticas municipales, al regular en su artículo 211 las edificaciones “*que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada*”.

El artículo 88 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZOU) define la zona de viviendas aisladas como aquella que se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial. Por su parte, el artículo 65 del RZOU caracteriza el sistema de ordenación por edificación aislada como aquel en el que los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela. En el mismo sentido, el artículo 70 del RZOU define la tipología de bloque exento como aquella en la que la edificación se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

En consecuencia, y siempre respetando el resto de parámetros de la regulación, no existe obstáculo para que los servicios complementarios se sitúen en volúmenes no anexos a la vivienda.

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 Comunidad 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