

**Servicio de Régimen Jurídico.**

**EXPTE:** C-72/2023\_TAC 3385262.

**Asunto:** Servicios complementarios en SNU

**Ref:** OL/rm

AYUNTAMIENTO DE ENGUERA

C/ Doctor Albiñana, 1

46810 – ENGUERA

En fecha 4/12/2023 ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU) de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, escrito del Ayuntamiento de Enguera formulando consulta en relación con la implantación de servicios complementarios en suelo no urbanizable cuya superficie no exceda del 2% de la superficie de la finca rústica, al amparo de lo establecido en el artículo 211.1.b 2º del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, del Consell (TRLOTUP). La consulta se concreta del modo siguiente:

*Las NNSS de planeamiento de Enguera fueron aprobadas por la CTU el 23.12.1986. Referente a la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable no protegido, este Ayuntamiento ya evacuó consulta que fue resuelta, sobre si dentro del 2% que se autoriza para la ocupación se refería al conjunto de la edificación y elementos auxiliares o solo a vivienda, contestando la dirección general que solo se entiende ocupación por vivienda (consulta C16-2020-CM aclaración).*

*El artículo 211.b 2º del TRLOLUP establece que "...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".*

*Las NNSS de Enguera, dada su antigüedad, no hacen ninguna mención a permitir servicios complementarios. El Ayuntamiento ha pretendido, a través de una modificación de la Ordenanza del Medio Rural, regular este aspecto, incluyendo la posibilidad de otorgar licencias para esos servicios complementarios en el 2% adicional.*

*No obstante, han surgido dudas razonables sobre su correcta aplicación, por lo que solicitamos su interpretación sobre este procedimiento seguido por el Ayuntamiento.*

Visto lo planteado por el ayuntamiento, procede hacer las siguientes consideraciones:

**Primero.** El artículo 211 del TRLOTUP, determina los usos y aprovechamientos que, con carácter excepcional, puede el planeamiento prever en suelo no urbanizable.

Entre ellos se encuentra, apartado 1.b), la vivienda aislada y familiar respecto a la que la ley impone 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 de la persona propietaria.*

*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.*

De la lectura del apartado 2 del precepto transcrito se desprende con claridad el principio general de que, salvo la superficie ocupada por la edificación, el resto de la parcela debe mantenerse con sus características naturales. Excepcionalmente contempla la posibilidad de que el plan autorice los servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural, y en este caso la superficie no debe exceder el 2% de la superficie de la parcela.

En consecuencia, dos son los requisitos que la ley impone para la autorización de los servicios complementarios de la vivienda familiar sin obra de fábrica sobre la rasante natural: que estén expresamente previstos en el plan, y que su ocupación no exceda el 2%.

**Segundo.** En el artículo 21 del TRLOTUP se disponen las determinaciones que integran la ordenación estructural. Estas disposiciones conforman el plan general estructural, instrumento de ordenación integral del municipio.

En su apartado g) se establece la ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.

**CONCLUSIÓN:** Por todo lo expuesto, en relación con la pretensión del Ayuntamiento de Enguera de incluir la autorización de servicios complementarios de la vivienda familiar en suelo no urbanizable mediante la modificación de una ordenanza les indicamos que, a tenor de lo establecido en el TRLOTUP, únicamente se podrán autorizar estos usos complementarios de la vivienda mediante la modificación del plan general. En el caso del Ayuntamiento de Enguera se podrán introducir estos usos complementarios modificando las normas subsidiarias, por tratarse del instrumento de ordenación estructural vigente.

Todo ello cumpliendo con la limitación establecida en el artículo 211.b 2º del TRLOTUP, de modo que la ocupación de estas actuaciones sin obra de fábrica sobre la rasante natural no podrá superar el 2% de la superficie de la finca.

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, Paisaje y Evaluación Ambiental