

Servici de Règim Jurídic

EXP.: C-72/2023_TAC 3385262.

Assumpte: Servicis complementaris en SNU

Ref.: OL/rm

AJUNTAMENT D'ENGUERA

C/ Doctor Albiñana, 1

46810 – ENGUERA

En data 4/12/2023 ha tingut entrada en el Servici d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU) de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori un escrit de l'Ajuntament d'Enguera en el qual formula una consulta en relació amb la implantació de servicis complementaris en sòl no urbanitzable la superfície del qual no excedisca del 2 % de la superfície de la finca rústica, a l'empara del que estableix l'article 211.1.b 2n del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, del Consell (TRLOTUP). La consulta es concreta de la manera següent:

“Les NS de planejament d'Enguera van ser aprovades per la CTU el 23.12.1986. Referent a la possibilitat de construcció d'habitatges unifamiliars en sòl no urbanitzable no protegit, este ajuntament ja va evacuar una consulta que va ser resolta, sobre si dins del 2 % que s'autoritza per a l'ocupació es referia al conjunt de l'edificació i elements auxiliars o només a habitatge, a la qual cosa va contestar la direcció general que només s'entén ocupació per habitatge (consulta C16-2020-CM aclariment).

L'article 211.b 2n del TRLOLUP estableix que «[...] no obstant això, el pla podrà permetre servicis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície del qual no excedisca del 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzen».

Les NS d'Enguera, donada la seua antiguitat, no fan cap menció a permetre servicis complementaris. L'Ajuntament ha pretés, a través d'una modificació de l'ordenança del medi rural, regular este aspecte, incloent-hi la possibilitat d'atorgar llicències per a estos servicis complementaris en el 2 % addicional.

No obstant això, han sorgit dubtes raonables sobre la correcta aplicació, per la qual cosa sol·licitem la seua interpretació sobre este procediment seguit per l'Ajuntament.”

Vist el que planteja l'Ajuntament, és procedent fer les consideracions següents:

Primer. L'article 211 del TRLOTUP determina els usos i aprofitaments que, amb caràcter excepcional, pot preveure el planejament en sòl no urbanitzable.

Entre estos es troba l'apartat 1.b, l'habitatge aïllat i familiar respecte al qual la llei imposa els requisits següents:

1r Es permetrà, excepcionalment, edificar en parcel·les de perímetre ininterromput que, tant en la forma com en la superfície, abasten la mínima exigible segons el planejament, que en cap cas serà inferior a una hectàrea per habitatge.

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

3r L'edificació estarà situada fora dels cursos naturals d'escorrenties i es respectaran les masses d'arbratge existent i la topografia del terreny.

4t S'exigirà una previsió suficient de proveïment d'aigua potable, una adequada gestió dels residus i un tractament adequat de les aigües residuals que impedisca la contaminació del sòl. Els costos d'estes infraestructures o instal·lacions seran a càrrec de la persona propietària.

5t La construcció no formarà nucli de població segons el que estableix el planejament urbanístic, i quedaran prohibides les agrupacions d'habitatges en una mateixa parcel·la, així com les que tinguen característiques pròpies dels habitatges col·lectius."

De la lectura de l'apartat 2 del precepte transcrit es desprén amb claredat el principi general que, excepte la superfície ocupada per l'edificació, la resta de la parcel·la ha de mantindre's amb les característiques naturals. Excepcionalment, preveu la possibilitat que el pla autoritze els servicis complementaris de l'habitatge familiar sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, i en este cas la superfície no ha d'excedir el 2 % de la superfície de la parcel·la.

En conseqüència, dos són els requisits que la llei imposa per a l'autorització dels servicis complementaris de l'habitatge familiar sense obra de fàbrica sobre la rasant natural: que estiguen expressament previstos en el pla, i que la seua ocupació no excedisca el 2 %.

Segon. En l'article 21 del TRLOTUP es disposen les determinacions que integren l'ordenació estructural. Estes disposicions conformen el pla general estructural, l'instrument d'ordenació integral del municipi.

En l'apartat *g* s'establix l'ordenació del sòl no urbanitzable, que inclou la zonificació i la normativa reguladora pròpia dels diferents usos i aprofitaments admissibles excepcionalment en esta classe de sòl.

CONCLUSIÓ: Per tot el que s'ha exposat, en relació amb la pretensió de l'Ajuntament d'Enguera d'incloure l'autorització de servicis complementaris de l'habitatge familiar en sòl no urbanitzable mitjançant la modificació d'una ordenança, els indiquem que, segons el que s'ha fixat en el TRLOTUP, únicament es podran autoritzar estos usos complementaris de l'habitatge mitjançant la modificació del pla general. En el cas de l'Ajuntament d'Enguera, es podran introduir estos usos complementaris modificant les normes subsidiàries, per tractar-se de l'instrument d'ordenació estructural vigent. Tot això, complint amb la limitació establida en l'article 211.b 2n del TRLOTUP, de manera que l'ocupació d'estes actuacions sense obra de fàbrica sobre la rasant natural no podrà superar el 2 % de la superfície de la finca.

Pel que fa a la contestació d'esta 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'esta direcció general la d'evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, el 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 l'aplicació d'estes, 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 servisquen d'ajuda als municipis en la seua tasca d'aplicació 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 el web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental