

Expediente: C 16/2020-CM

Municipio: Enguera

Asunto: Usos y aprovechamientos en SNU: vallado y piscina

AYUNTAMIENTO DE ENGUERA
C/Doctor Albiñana, 1
46810 Enguera

En fecha 13/03/2020 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 **ENGUERA** formulando **consulta** relativa a la posibilidad de conceder licencia para vallado y para piscina en parcelas ubicadas en SNU, en virtud del artículo 197 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP); consulta que el ayuntamiento concreta del modo siguiente:

“ El Ayuntamiento de Enguera tiene una Ordenanza del Medio Rural publicada en el BOP en fecha 9 de septiembre de 2004. En ella, entre otros, se regula la tipología de los vallados, así como las distancias a lindes, quedando sometidos a preceptiva licencia municipal.

En el municipio de Enguera existen muchas viviendas aisladas en el medio rural, algunas de ellas anteriores a 2 de mayo de 1975, por lo que se le asimila a licencia municipal conforme a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/2014.

La primera de las dudas que se le plantea a este Ayuntamiento es cuando una de estas edificaciones presenta una solicitud de licencia para el vallado del exterior de la vivienda. Según el código civil, todo propietario tiene derecho al cerramiento de su predio rústico. Además, el fin pretendido no es agrícola, ganadero, forestal o cinegético, sino relacionado la mayoría de ocasiones con la propia seguridad de la vivienda.

Por todo lo anterior se solicita interpretación de si, conforme al artículo 197 de la Ley 5/2014, se debería solicitar informe preceptivo a la conselleria competente en agricultura.

La segunda cuestión versa sobre la posibilidad de otorgar licencia municipal para piscina en este tipo de vivienda anteriores a 2 de mayo de 1975. El artículo 197b de la Ley 5/2014 dice 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 realice. La pregunta sería si en este tipo de viviendas anteriores a 2 de mayo de 1975 se podría aplicar este supuesto al 2 % de la finca rústica en la que se encuentran.”

En relación con la consulta formulada deben tenerse en cuenta, por relevantes, los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento informa en primer lugar que dispone de **Ordenanza reguladora de los vallados**, quedando sometidos a preceptiva licencia municipal, tal y como prevé el artículo 214.3 LOTUP¹.

SEGUNDO.- Se entiende que se ha producido un error material en la referencia inicial a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/2014, queriendo hacer referencia a la Disposición Final Segunda (DF 2ª) de la misma norma.

Expone el Ayuntamiento que **algunas** de las viviendas aisladas en el medio rural de las muchas que existen en el municipio, son **“anteriores a 2 de mayo de 1975, por lo que se le asimila a licencia municipal conforme a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/2014”**.

Hay que aclarar, sin embargo, por un lado, que una edificación aislada en SNU sin licencia no se asimila a una edificación con licencia, lo que se asimila es su régimen. Una edificación levantada sin licencia siempre tendrá carácter ilegal aunque la legislación asimile su régimen jurídico, como excepción ligada a su antigüedad, a aquellas edificaciones amparadas por una licencia.

Por otro lado, para que el régimen de estas viviendas se asimile al de las edificaciones con licencia, además del requisito de que estuvieran terminadas en dicha fecha, han de cumplir con las demás

¹ Artículo 214 LOTUP **“3. No obstante, los municipios mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza podrán someter a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2, y en la letra f del apartado 1. También podrán exigir certificado de organismo de certificación administrativa para este último supuesto en el caso de mantener la autorización por declaración responsable.”**

2. Las actuaciones siguientes están sujetas a declaración responsable, de acuerdo con lo que se establece en el apartado anterior y siempre que estén acompañadas de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos debidamente establecidos en la disposición adicional novena de entidades colaboradoras con la Administración: d) El alzamiento de muros de fábrica y el cierre, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.

previsiones establecidas en la mencionada Disposición Final Segunda (DF 2ª) LOTUP: que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley 19/1975², y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

TERCERO.- El argumento expuesto por el Ayuntamiento de Enguera en cuanto al **derecho que asiste a los propietarios de predios rústicos de proceder a su cerramiento** en virtud del Código Civil, en nada afecta a la previsión legal, en su caso, de que, para hacerlo efectivo, se haya de solicitar y obtener licencia municipal.

CUARTO.- En el mismo sentido, la posibilidad de vallar las parcelas así como y la necesidad de obtención de licencia o de presentación de declaración responsable, cualificada o no, las establece la LOTUP **con independencia del fin perseguido por el propietario con el vallado**, siendo por tanto irrelevante si el fin es agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o relacionado con la seguridad de la vivienda.

QUINTO.- Se solicita interpretación de si, conforme al artículo 197 de la Ley 5/2014, se debería solicitar **informe preceptivo a la conselleria competente en agricultura** ante una solicitud de licencia para el **vallado** del exterior de la vivienda. Únicamente puntualizar que el vallado no es de la vivienda, sino de la parcela en la que aquélla se ubica.

SEXTO.- Asimismo, el Ayuntamiento cuestiona la posibilidad de otorgar licencia municipal para la **construcción de una piscina como servicio complementario** de la vivienda familiar, en virtud del artículo 197.1 b) LOTUP.

A los anteriores hechos resulta de aplicación las siguientes

² Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El artículo 213 LOTUP, relativo a los actos sujetos a licencia, no contempla los vallados. Por su parte, el art. 214 LOTUP, tanto en su apartado 1. e) como en su apartado 2.d), prevé para los vallados y cerramientos únicamente su sujeción a declaración responsable, en el primer caso en los términos del artículo 222 de dicha Ley, y en el segundo, a la declaración responsable cualificada que supone que esté acompañada de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos debidamente establecidos en la Disposición Adicional Novena de entidades colaboradoras con la Administración. Es decir, a LOTUP no exige licencia para el vallado de parcelas.

Sin embargo, el Ayuntamiento de Enguera dispone de una ordenanza, previa a la entrada en vigor de la LOTUP pero en consonancia con ella (art. 214.3³), a través de la cual da un tratamiento más restrictivo que la propia LOTUP a los vallados, pues los somete a licencia y a otras determinaciones. Del contenido de dicha ordenanza no tiene conocimiento este Servicio, sospechando que no establece requerimiento de informe sectorial en materia de agricultura, puesto que la consulta del Ayuntamiento se refiere al que dice estar previsto en el art. 197 LOTUP.

Por su parte, **el artículo 197 LOTUP**, referido a la previsión en la zonificación del planeamiento, con carácter excepcional, de determinados usos y aprovechamientos, no hace referencia alguna a los vallados y únicamente prevé la necesidad de contar con informe favorable de la conselleria competente en materia de agricultura, en su apartado 1.b), para el supuesto de que se trate de viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, es decir, **viviendas rurales**, bien con el fin de su autorización mediante licencia, bien con el fin de eximir a dichas viviendas rurales del cumplimiento de determinados requisitos.

Por lo tanto, en el procedimiento de otorgamiento de licencia para vallado de parcelas en SNU en el municipio de Enguera, se deberá estar, en cuanto a la emisión de informe preceptivo por la consellería competente en materia de agricultura, a lo que establezca la ordenanza municipal reguladora de los mismos así como la legislación sectorial de aplicación, sin que sea de aplicación el art. 197.1 b) párrafos 2º a 4º, relativos a viviendas rurales.

SEGUNDA.- En cuanto a la posibilidad de otorgar licencia municipal para la construcción de una piscina (en viviendas a las que sea de aplicación la DF 2ª LOTUP), entendiendo la misma como un servicio complementario de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya

³ Artículo 214 LOTUP. Actuaciones sujetas a declaración responsable. "3. No obstante, los municipios mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza podrán someter a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación de suelo, subsuelo y vuelo incluidos en el apartado 2, y en la letra f del apartado 1. También podrán exigir certificado de organismo de certificación administrativa para este último supuesto en el caso de mantener la autorización por declaración responsable."

superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realice, en virtud del artículo 197.1 b) LOTUP, ello dependerá, como el propio artículo prevé, de si dicho servicio complementario está expresamente permitido en el plan, para lo cual deberá acudir a la ficha de zona del plan general estructural, en la que constará la información que se establece en el anexo V LOTUP⁴, que goza de rango reglamentario.

En este sentido, tal y como se ha explicado, la DF 2ª LOTUP atribuye a estas viviendas un régimen equivalente al que tendrían si dispusieran de licencia. Ello siempre que cumplan con las exigencias de la propia DF2ª: que la edificación tuviera uso de vivienda en 1975 y continuara teniéndolo en la fecha de la solicitud de la licencia; que estuviera totalmente finalizada en 1975; y que no esté en situación legal de ruina al solicitar la licencia. La atribución de un régimen equivalente al que le correspondería si tuviera licencia, supone que, en dicha vivienda podrán ejecutarse las obras que estén permitidas por ley y planeamiento vigentes. La piscina está permitida en la LOTUP en los términos expuestos. Si lo está en el planeamiento vigente, podrá autorizarse.

De todo lo anteriormente expuesto, se extraen la siguientes

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El vallado de parcelas en SNU en el municipio de Enguera está sujeto a licencia en virtud de la ordenanza del Medio Rural publicada en el BOP en fecha 9 de septiembre de 2004, sin que para el otorgamiento de la misma esté previsto en el artículo 197 de la LOTUP la emisión de informe previo por la conselleria competente en materia de agricultura, debiéndose estar a lo previsto al respecto en la mencionada ordenanza municipal y en la legislación sectorial.

⁴ ANEXO V. LOTUP "Fichas urbanísticas.

a) Las fichas de las zonas rurales incluirán la siguiente información:

...

(11) Condiciones para los usos y edificaciones permitidos: se detallará la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(12) Ordenanzas generales y particulares: se especificarán los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afecten a la zona.

SEGUNDA.- La construcción de **piscinas** en parcelas ubicadas en SNU, como servicio complementario de una 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 realice, en virtud del artículo 197.1 b) LOTUP, podrá autorizarse si dicho servicio complementario está expresamente permitido en el plan.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO