

Expedient: C 16/2020-CM

Municipi: Enguera

Assumpte: usos i aprofitaments en SNU: tanca i piscina

AJUNTAMENT D'ENGUERA
C/ Doctor Albiñana, 1
46810 Enguera

Amb data 13.03.2020 va tindre entrada en el Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial (SRJIT) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), un escrit de l'Ajuntament d'ENGUERA on es formulava una **consulta** relativa a la possibilitat de concedir llicència per a tanca i per a piscina a parcel·les situades en SNU, en virtut de l'article 197 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP); consulta que l'Ajuntament concreta de la manera següent:

"L'Ajuntament d'Enguera té una Ordenança del Medi Rural publicada en el BOP de data 9 de setembre de 2004. En aquesta, entre altres coses, es regula la tipologia de les tanques, així com les distàncies a límits, regulacions que queden sotmeses a preceptiva llicència municipal.

Al municipi d'Enguera hi ha molts habitatges aïllats en el medi rural, alguns d'aquests anteriors al 2 de maig de 1975, per la qual cosa s'assimila a llicència municipal de conformitat amb la disposició addicional segona de la Llei 5/2014.

El primer dels dubtes que es planteja aquest ajuntament és quan una d'aquestes edificacions presenta una sol·licitud de llicència per al tancament de l'exterior de l'habitatge. Segons el Codi Civil, tot propietari té dret al tancament del seu predi rústic. A més, la finalitat que es pretén no és agrícola, ramadera, forestal o cinegètica, sinó relacionada la majoria d'ocasions amb la seguretat de l'habitatge.

Per tot l'anterior se sol·licita interpretació de si, d'acord amb l'article 197 de la Llei 5/2014, s'hauria de sol·licitar informe preceptiu a la conselleria competent en agricultura.

La segona qüestió versa sobre la possibilitat d'atorgar llicència municipal per a una piscina en aquest tipus d'habitatge anteriors al 2 de maig de 1975. L'article 197.b de la Llei 5/2014 diu que '... No obstant això, el pla podrà permetre serveis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra

de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície dels quals no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitze'. La pregunta seria si en aquest tipus d'habitatges anteriors al 2 de maig de 1975 es podria aplicar aquest supòsit al 2 % de la finca rústica en la qual es troben.”

En relació amb la consulta formulada s'han de tindre en compte, per rellevants, els següents,

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER. L'Ajuntament informa en primer lloc que disposa d'**ordenança reguladora de les tanques**, les quals queden sotmeses a preceptiva llicència municipal, tal com preveu l'article 214.3 de la LOTUP¹.

SEGON. S'entén que s'ha produït un error material en la referència inicial a la disposició addicional segona de la Llei 5/2014, i es vol fer referència a la disposició final segona (DF 2a) d'aquesta norma.

Exposa l'Ajuntament que **alguns** dels habitatges aïllats en el medi rural dels molts que hi ha al municipi, són «**anteriors al 2 de maig de 1975**, per la qual cosa s'assimila a llicència municipal de conformitat amb la disposició addicional segona de la Llei 5/2014».

Cal aclarir, no obstant això, d'una banda, que una edificació aïllada en SNU sense llicència no s'assimila a una edificació amb llicència, el que s'assimila és el seu règim. Una edificació alçada sense llicència sempre tindrà caràcter il·legal encara que la legislació assimile el seu règim jurídic, com a excepció lligada a la seua antiguitat, a aquelles edificacions emparades per una llicència.

D'altra banda, perquè el règim d'aquests habitatges s'assimile al de les edificacions amb llicència, a més del requisit que estigueren acabats en aquesta data, han de complir les altres previsions establides en l'esmentada disposició final segona (DF 2a) de la LOTUP: que continuen mantenint en

¹ Article 214 de la LOTUP “**3.** No obstant això, els municipis mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança podran sotmetre a llicència expressa els actes d'ús, transformació i edificació de sòl, subsòl i volada inclosos en l'apartat **2**, i en la lletra *f* de l'apartat 1. També podran exigir certificat de l'organisme de certificació administrativa per a aquest últim supòsit en el cas de mantindre l'autorització per declaració responsable.”

2. Les actuacions següents estan subjectes a declaració responsable, d'acord amb el que s'estableix en l'apartat anterior i sempre que adjunten un certificat emès per un organisme de certificació administrativa o un col·legi professional, en els termes degudament establits en la disposició addicional novena d'entitats col·laboradores amb l'Administració: d) L'alçament de murs de fàbrica i el tancament, en els casos i les condicions estètiques que exigisquen les ordenances dels plans, reguladores de l'harmonia de la construcció amb l'entorn.

l'actualitat l'ús i les característiques tipològiques que tenien a l'entrada en vigor de la Llei 19/1975², i no es troben en situació legal de ruïna urbanística.

TERCER. L'argument exposat per l'Ajuntament d'Enguera quant al **dret que assisteix els propietaris de predis rústics de procedir al seu tancament** en virtut del Codi Civil, no afecta en res la previsió legal, si escau, sobre fet que, per a fer-lo efectiu, s'haja de sol·licitar i obtindre llicència municipal.

QUART. En el mateix sentit, la possibilitat de tancar les parcel·les així com la necessitat d'obtenció de llicència o de presentació de declaració responsable, qualificada o no, les estableix la LOTUP **amb independència de la finalitat perseguida pel propietari amb el tancament**, per tant, és irrellevant si la finalitat és agrícola, ramadera, forestal, cinegètica o relacionada amb la seguretat de l'habitatge.

CINQUÉ. Se sol·licita interpretació de si, d'acord amb l'article 197 de la Llei 5/2014, s'hauria de sol·licitar **informe preceptiu a la conselleria competent en agricultura** davant una sol·licitud de llicència per al **tancament** de l'exterior de l'habitatge. Únicament, puntualitzar que el tancament no és de l'habitatge, sinó de la parcel·la en la qual aquell se situa.

SISÉ. Així mateix, l'Ajuntament qüestiona la possibilitat d'atorgar llicència municipal per a la **construcció d'una piscina com a servei complementari** de l'habitatge familiar, en virtut de l'article 197.1.b de la LOTUP.

Als anteriors fets resulten aplicables les següents,

² Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

PRIMERA. L'article 213 de la LOTUP, relatiu als actes subjectes a llicència, no hi preveu les tanques. D'altra banda, l'article 214 de la LOTUP, tant en l'apartat 1.e, com en l'apartat 2.d, preveu per a les tanques i tancaments únicament la seua subjecció a declaració responsable, en el primer cas en els termes de l'article 222 d'aquesta llei i, en el segon, a la declaració responsable qualificada que suposa que adjunte un certificat emés per un organisme de certificació administrativa o un col·legi professional, en els termes degudament establits en la disposició addicional novena d'entitats col·laboradores amb l'Administració. És a dir, a la LOTUP no s'exigeix llicència per al tancament de parcel·les.

No obstant això, l'Ajuntament d'Enguera disposa d'una ordenança, prèviament a l'entrada en vigor de la LOTUP però d'acord amb aquesta (article 214.3³), a través de la qual dona un tractament més restrictiu que la LOTUP a les tanques, perquè les sotmet a llicència i a altres determinacions. Del contingut d'aquesta ordenança no té coneixement aquest servei, i sospita que no estableix requeriment d'informe sectorial en matèria d'agricultura, ja que la consulta de l'Ajuntament fa referència al que preveu l'article 197 de la LOTUP.

D'altra banda, **l'article 197 de la LOTUP**, que fa referència a la previsió en la zonificació del planejament, amb caràcter excepcional, de determinats usos i aprofitaments, no fa cap referència a les tanques i únicament preveu la necessitat de disposar d'informe favorable de la conselleria competent en matèria d'agricultura, en l'apartat 1.b, per al cas que es tracte d'habitatges aïllats i unifamiliars vinculats a l'activitat agropecuària i complementària, és a dir, **habitatges rurals**, bé amb la finalitat de la seua autorització mitjançant llicència, bé amb la finalitat d'eximir aquests habitatges rurals del compliment de determinats requisits.

Per això, en el procediment d'atorgament de llicència per a tancament de parcel·les en SNU al municipi d'Enguera, cal ajustar-se, quant a l'emissió d'informe preceptiu per la conselleria competent en matèria d'agricultura, al que establisca l'ordenança municipal reguladora d'aquests així com la legislació sectorial d'aplicació, sense que siga aplicable l'article 197.1.b, paràgrafs 2n a 4t, relatius a habitatges rurals.

SEGONA. Quant a la possibilitat d'atorgar llicència municipal per a la construcció d'una piscina (en habitatges als quals siga aplicable la DF 2a de la LOTUP), entenent aquesta com un servei complementari de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la

³ Article 214 de la LOTUP. Actuacions subjectes a declaració responsable. "3. No obstant això, els municipis mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança podran sotmetre a llicència expressa els actes d'ús, transformació i edificació de sòl, subsòl i volada inclosos en l'apartat 2, i en la lletra f de l'apartat 1. També podran exigir certificat de l'organisme de certificació administrativa per a aquest últim supòsit en el cas de mantindre l'autorització per declaració responsable."

qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitze, en virtut de l'article 197.1.b de la LOTUP, això dependrà, com aquest article preveu, de si aquest servei complementari està expressament permès en el pla, per a això caldrà consultar la fitxa de zona del pla general estructural, en la qual constarà la informació que s'estableix en l'annex V de la LOTUP⁴, que gaudeix de rang reglamentari.

En aquest sentit, tal com s'ha explicat, la DF 2a de la LOTUP atribueix a aquests habitatges un règim equivalent al que tindrien si disposaren de llicència. Això sempre que complisquen les exigències de la DF 2a: que l'edificació tinguera ús d'habitatge en 1975 i continue tenint-lo en la data de la sol·licitud de la llicència; que estiguera totalment finalitzada en 1975; i que no estiga en situació legal de ruïna en sol·licitar la llicència. L'atribució d'un règim equivalent al que li correspondria si tinguera llicència, suposa que, en aquest habitatge, podran executar-se les obres que estiguen permeses per llei i planejament vigents. La piscina està permesa en la LOTUP en els termes exposats. Si està en el planejament vigent, podrà autoritzar-s'hi.

De tot el que s'ha exposat anteriorment, s'extrauen les següents,

CONCLUSIONS

PRIMERA. El **tancament** de parcel·les en SNU al municipi d'Enguera està subjecte a llicència en virtut de l'Ordenança del Medi Rural publicada en el BOP de data 9 de setembre de 2004, sense que per a l'atorgament d'aquesta estiga previst en l'article 197 de la LOTUP l'emissió d'informe previ de la conselleria competent en matèria d'agricultura, per tant, cal ajustar-se al que preveuen sobre aquest tema l'esmentada ordenança municipal i la legislació sectorial.

⁴ ANNEX V. de la LOTUP "Fitxes urbanístiques.

a) Les fitxes de les zones rurals inclouran la informació següent:

...

(11) Condicions per als usos i edificacions permesos: es detallarà la tipologia, intensitats i condicions per a la implantació dels usos complementaris o compatibles amb l'ús predominant, així com les seues limitacions.

(12) Ordenances generals i particulars: s'especificaran els apartats de les ordenances generals i particulars que afecten la zona."

SEGONA. La construcció de piscines a les parcel·les situades en SNU, com a servei complementari d'un habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície de la qual no excedisca el 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitze, en virtut de l'article 197.1.b de l'LOTUP, podrà autoritzar-se si aquest servei complementari està expressament permès en el pla.

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME