

Expedient: C 19/2021 i C 19/2021 DUP-CM

Municipi: Sueca-Entitat local menor Mareny de Barraquetes

Assumpte: Consulta sobre divisió horitzontal en SNUP

Entitat local menor Mareny de Barraquetes
C/ Església, núm. 20
Mareny de Barraquetes
46419 València

Amb data 14/04/2021, ha tingut entrada en el Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística (SAMIU) de la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat (CPTOPM), a través del Servei de Gestió d'Espais Naturals de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, l'escrit presentat i documentació adjunta per l'entitat local menor Mareny de Barraquetes, en què formula la consulta, d'acord amb la possibilitat de sol·licitar assistència i col·laboració de la conselleria competent en matèria d'urbanisme, d'acord amb l'article 266 de la LOTUP, relativa a la possibilitat d'atorgar llicència de divisió horitzontal i declaració d'obra nova en relació amb una construcció existent en sòl no urbanitzable de protecció agrícola.

El Servei Territorial d'Urbanisme de València ha evacuat informe sobre aquest tema que, en la part fonamental, es transcriu a continuació, i aquest serveix de resposta a la consulta formulada:

"Segons del document relatiu a la declaració d'obra nova i divisió material horitzontal que s'adjunta a la documentació, la parcel·la i la construcció sobre les quals sol·licita l'informe tenen les següents característiques:

- La parcel·la té una superfície de 3.658 m².*
- La superfície construïda és de 1.182 m²; 1.032,06 m² en planta baixa i 150,69 m² en planta primera.*
- En la planta baixa els usos existents són bar, oficines, botiga, magatzem i bany i, en la planta primera, l'ús és d'oficines.*
- La construcció és de 1984, amb llicència atorgada en 1984. Posteriorment, l'11 de març de 2005, s'atorga llicència per a ampliar la zona coberta.*

La construcció existent es vol subdividir per a la seua venda en tres zones: la destinada a l'actual ús de bar en la planta baixa, la destinada a l'ús d'oficina en la planta primera, i la zona destinada a botiga i magatzem, i aquesta subdividir-la en set locals independents.

Segons l'informe emés per l'arquitecte en prestació de serveis de l'Ajuntament, les parcel·les cadastrals sobre les quals se situa la construcció referida s'emplacen en sòl no urbanitzable protegit, dins del Parc Natural de l'Albufera. Aquesta classificació és conseqüència del fet que en l'aprovació del Pla general d'ordenació urbana de Sueca, el 2 de maig de 2001, va quedar en suspens l'aprovació del sòl urbanitzable en l'àmbit del citat parc natural.

...

2.2. La divisió horitzontal en sòl no urbanitzable.

Estableix l'article 26 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, en l'apartat 2, que:

"2. La divisió o segregació d'una finca per a donar lloc a dos o més de diferents només és possible si cadascuna de les resultants té les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística".

L'article 230 de la LOTUP regula la parcel·lació de les finques rústiques, com el cas que ens ocupa, en estar situada en sòl no urbanitzable. L'apartat 3 d'aquest precepte estableix que:

"Està prohibida, per considerar-se parcel·lació urbanística:

a) Qualsevol divisió o segregació de terrenys en dos o més lots quan tinga per finalitat l'edificació o, en el seu cas, crear les infraestructures requerides perquè l'edificació tinga lloc, excepte en els supòsits d'edificació excepcionalment autoritzables d'acord amb la present llei.

b) Els actes executats amb les mateixes finalitats que les descrites en l'apartat precedent i que, sense divisió o segregació de la finca, subdividisquen, alienen o arrenden quotes o percentatges indivisos d'aquesta per a ús individualitzat de diversos titulars, mitjançant associacions o societats, divisions horitzontals, copropietats, accions o participacions, que comporten la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de la qual procedisquen, amb la finalitat d'eludir el compliment d'aquesta llei".

En aquest cas, segons la llicència urbanística atorgada el 26 de juny 1984, es realitzava per a una construcció que complia l'excepció prevista en les normes urbanístiques per a la construcció en sòl no urbanitzable. Encara que en el text de la llicència no apareix expressament, la construcció per a la qual es va atorgar havia de tindre un ús agrari (magatzem, local social i oficines). Els diferents usos previstos estaven vinculats a l'activitat agrària de la cooperativa. La divisió horitzontal per a la posterior venda de les diferents parts o locals de la construcció desvirtua aquesta llicència, atès que ja no es tractaria d'una construcció per a un únic ús agrari realitzat per la cooperativa, sense perjudici que en aquest puguin integrar-se usos agraris complementaris. El bar, desvinculat del servei que presta a la cooperativa com a part d'aquesta, deixa de ser una activitat complementària a l'agrària; el mateix caldria assenyalar de les oficines o del magatzem.

El Reglament de gestió urbanística de 1978, d'acord amb el qual es va atorgar la llicència de 1984, en regular les construccions en sòl urbanitzable sense programa aprovat i el sòl no urbanitzable, estableix, en l'article 44, que els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seua condició i situació aïllada, segons les normes que el Pla establisca, i queden prohibides les edificacions característiques de les zones urbanes. Sens dubte, un edifici com el que resultaria després de la divisió horitzontal pretesa perdria la característica d'aïllat i tindria característiques pròpies d'un edifici d'una zona urbana industrial o terciària. Per la qual cosa, la llicència atorgada no pot emparar la divisió horitzontal que es pretén.

D'altra banda, la LOTUP, que resulta d'aplicació al present expedient per haver-se iniciat després de la seua entrada en vigor, estableix en l'article 197 els usos i aprofitament propis de sòl no urbanitzable, entre els quals no es troben el de bar o el d'oficines (no relacionats amb l'ús principal). Així mateix, d'acord amb l'article 196 de la LOTUP, les edificacions han de ser de caràcter aïllat; aquesta condició es trencaria amb la divisió horitzontal pretesa. En el mateix sentit, l'article 201 de la LOTUP estableix que la parcel·la ha de quedar vinculada a l'activitat, per la qual cosa una mateixa parcel·la no pot estar vinculada

a diverses activitats independents, amb la consegüent indivisibilitat d'aquesta. Així mateix, l'article 206 sempre parla d'una activitat, d'un ús o d'un aprofitament en la parcel·la."

De tot l'anteriorment exposat, s'extrau la següent

CONCLUSIÓ

No podrà atorgar-se llicència per a dur a terme la divisió horitzontal en SNU d'una construcció existent amb llicència, encara que, sense divisió o segregació de la finca, subdividisca, aliene o arrende quotes o percentatges indivisos d'aquesta per a ús individualitzat de diversos titulars, que comporte la modificació de l'ús rústic de la finca matriu de la qual procedisca, o quan es produísca un trencament de la condició legal del caràcter aïllat de les edificacions.

Podria concedir-se únicament declaració d'obra nova per a l'edificació, mantenint el seu ús, indivisible i originari, per al qual es va concedir la llicència en 1984, l'agrari.

Respecte de la resposta d'aquesta 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'aquesta direcció general, la d'"evacuar (amb els informes tècnics previs o, fins i tot, 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 la seua aplicació, 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 respostes de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments es publiquen en la pàgina web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME