

Expediente: C 19/2021 y C 19/2021 DUP-CM

Municipio: Sueca-ELM Mareny de Barraquetes

Asunto: Consulta sobre división horizontal en SNUP

**E.L.M. EL MARENY DE BARRAQUETES
C/ ESGLÉSIA, N.º 20
EL MARENY DE BARRAQUETES
46419 VALENCIA**

Con fecha 14/04/2021 ha tenido entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística (SAMIU) de la Dirección General de Urbanismo (DGU) de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad (CPTOPM), a través del Servicio de Gestión de Espacios Naturales de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, del escrito presentado y documentación acompañada, por La Entidad Local Menor Mareny de Barraquetes, formulando consulta, de acuerdo con la posibilidad de solicitar asistencia y colaboración de la conselleria competente en materia de urbanismo de acuerdo con el artículo 266 de la LOTUP, relativa a la posibilidad de otorgar licencia de división horizontal y declaración de obra nueva en relación con una construcción existente en suelo no urbanizable de protección agrícola.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, ha evacuado informe al respecto, que, en lo fundamental, se transcribe a continuación, sirviendo el mismo de CONTESTACIÓN A LA CONSULTA FORMULADA:

“Según del documento relativo a la declaración de obra nueva y división material horizontal que acompaña a la documentación, la parcela y la construcción sobre las que solicita el informe tienen las siguientes características:

- *La parcela tiene una superficie de 3.658 m².*
- *La superficie construida es de 1.182 m²; 1.032,06 m² en planta baja y 150,69 m² en planta primera.*
- *En la planta baja los usos existentes son bar, oficinas, tienda, almacén y baño y, en la planta primera, el uso es de oficinas.*
- *La construcción es de 1984, contando con licencia otorgada en 1984. Posteriormente, el 11 de marzo de 2005, se otorga licencia para ampliar la zona cubierta.*

La construcción existente se desea subdividir para su venta en tres zonas: la destinada al actual uso de bar en la planta baja, la destinada al uso de oficina en la planta primera, y la zona destinada a tienda y almacén, dividiéndose esta en siete locales independientes.

Según el informe emitido por el arquitecto en prestación de servicios del Ayuntamiento, las parcelas catastrales sobre las que se ubica la construcción referida se emplazan en suelo no urbanizable protegido, dentro del Parque Natural de la Albufera. Esta clasificación deviene del hecho de que en la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Sueca, el 2 de mayo de 2001, quedó en suspenso la aprobación del suelo urbanizable en el ámbito del citado Parque Natural.

...

2.2. La división horizontal en suelo no urbanizable.

Establece el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su apartado 2, que:

“2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística”.

El artículo 230 de la LOTUP regula la parcelación de las fincas rústicas, como el caso que nos ocupa, al estar ubicada en suelo no urbanizable. El apartado 3 de este precepto establece que:

“Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística:

a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la presente ley.

b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de esta ley”.

En este caso, según la licencia urbanística otorgada el 26 de junio 1984, se realizaba para una construcción que cumplía con la excepción prevista en las Normas Urbanísticas para la construcción en suelo no urbanizable. Aunque en el texto de la licencia no aparece expresamente, la construcción para la que se otorgó debía tener un uso agrario (almacén, local social y oficinas). Los distintos usos previstos estaban vinculados a la actividad agraria de la cooperativa. La división horizontal para la posterior venta de las diferentes partes o locales de la construcción desvirtúa esta licencia, dado que ya no se trataría de una construcción para un único uso agrario realizado por la cooperativa, sin perjuicio de que en el mismo puedan integrarse usos agrarios complementarios. El bar, desvinculado del servicio que presta a la cooperativa como parte de la misma, deja de ser una actividad complementaria a la agraria; lo mismo cabría señalar de las oficinas o del almacén.

El Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, de acuerdo con el cual se otorgó la licencia de 1984, al regular las construcciones en suelo urbanizable sin programa aprobado y el suelo no urbanizable, establece, en el artículo 44, que los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Sin duda, un edificio como el que resultaría tras la división horizontal pretendida perdería la característica de aislado y tendría características propias de un edificio de una zona urbana industrial o terciaria. Por lo que, la licencia otorgada no puede amparar la división horizontal que se pretende.

Por su parte, la LOTUP, que resulta de aplicación al presente expediente, por haberse iniciado tras su entrada en vigor, establece en el artículo 197 de la LOTUP los usos y aprovechamiento propios de suelo no urbanizable, entre los que no se encuentran el de bar o el de oficinas (no relacionados con el uso principal). Asimismo, de acuerdo con el artículo 196 de la LOTUP, las edificaciones deben ser de carácter aislado; esta condición se quebraría con la división horizontal pretendida. En el mismo sentido, el

artículo 201 de la LOTUP establece que la parcela debe quedar vinculada a la actividad, por lo que una misma parcela no puede estar vinculada a varias actividades independientes, con la consecuente indivisibilidad de la misma. Asimismo, el artículo 206, siempre habla de una actividad, de un uso o de un aprovechamiento en la parcela.“

De todo lo anteriormente expuesto, se extrae la siguiente

CONCLUSIÓN

No podrá otorgarse licencia para llevar a cabo la división horizontal en SNU de una construcción existente con licencia, aun cuando, sin división o segregación de la finca, subdivida, enajene o arriende cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, que conlleve la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que proceda, o cuando se produzca un quebrantamiento de la condición legal del carácter aislado de las edificaciones.

Podría concederse únicamente declaración de obra nueva para la edificación, manteniendo su uso, indivisible y originario, para el que se concedió la licencia en 1984: el agrario.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del 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, 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