

## **SERVICIO ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

Municipio: Rotglà I Corberà

Expte: C 14/2023 – SOLCON 3052843

ASUNTO: posible segregación de nave industrial en SU

### **AYUNTAMIENTO DE ROTGLÀ I CORBERÀ**

En relación a la consulta planteada por el Ayuntamiento de Rotglà i Corberà sobre la posible segregación de una nave industrial en suelo urbano, cabe señalar:

#### **1. ANTECEDENTES**

1.1 El ámbito sobre el que se realiza la consulta está clasificado como suelo urbano y calificado como residencial intensivo entre medianeras.

1.2 El uso almacén es compatible con el planeamiento y la edificación objeto de la posible segregación no se encuentra fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad, pero no es plenamente compatible con las determinaciones del planeamiento vigente. Según se indica en el escrito de consulta, el edificio no se podría construir en la actualidad por sobrepasar la altura de planta baja y el tipo de cubierta, al ser esta de chapa y no de teja, no permitiéndose, expresamente, chapa de ningún tipo.

1.3 Según el escrito de consulta, la parte de suelo a segregar sí cumpliría con los parámetros urbanísticos de parcela mínima.

1.4 La segregación de la nave, según el escrito de consulta, acentuaría la inadecuación al planeamiento vigente, sin que se indique en qué consiste esta acentuación de la inadecuación.

## 2. CUESTIONES QUE SE PLANTEAN

El interesado, en la consulta, plantea dos cuestiones:

2.1 Si deberían segregarse también físicamente la nave.

2.2 Si sería posible que se inscribiera en notaría y registro una obligación de las partes, que cuando cualquiera de los propietarios quiera adecuarse a la normativa urbanística municipal obligue a la otra.

## 3. INFORME

3.1 La consulta que plantea el ayuntamiento, inicialmente, es si es posible la segregación de la nave industrial. La cuestión final que formula el escrito, sin embargo, es si deberían también segregarse físicamente la nave. Centrando la cuestión en la posibilidad de segregación de la nave, es esencial lo indicado en el escrito de consulta de que la nave se encuentra en situación de no plena compatibilidad con las determinaciones del planeamiento vigente. En estos casos, resulta de aplicación el artículo 206.3 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP). Dice este precepto que se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento. El arquitecto técnico municipal señala que la segregación de la nave acentuaría la inadecuación al planeamiento vigente. Por lo tanto, no se puede admitir la segregación de la nave por acentuar la inadecuación al planeamiento vigente.

3.2 A la vista de lo señalado en el apartado 3.1 anterior, no resulta necesario responder a la segunda cuestión planteada

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



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Conselleria de Política  
Territorial, Obras Públicas  
y Movilidad

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO



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 a partir del año 2020, 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