

Servici d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

**Expedient:** C-63/2022- TACTICA-2837069

**Municipi:** Busot

**Assumpte:** Consulta sobre còmput del coeficient d'ocupació en la construcció d'habitatges unifamiliars en finques discontinües d'SNU.

## AJUNTAMENT DE BUSOT

**Primer.** Amb data 7 d'octubre de 2022 té entrada en el Servei Territorial d'Urbanisme d'Alacant la sol·licitud efectuada per l'Ajuntament de Busot per la qual s'insta a esta administració l'emissió d'informe sobre la qüestió que es planteja.

**Segon.** La consulta efectuada es formula en els termes següents:

*«S'ha rebut en este ajuntament consulta relativa a l'edificació d'un habitatge unifamiliar aïllat en una parcel·la situada en sòl classificat com a **SÒL NO URBANITZABLE**, de règim comú, en les normes subsidiàries vigents.*

(...)

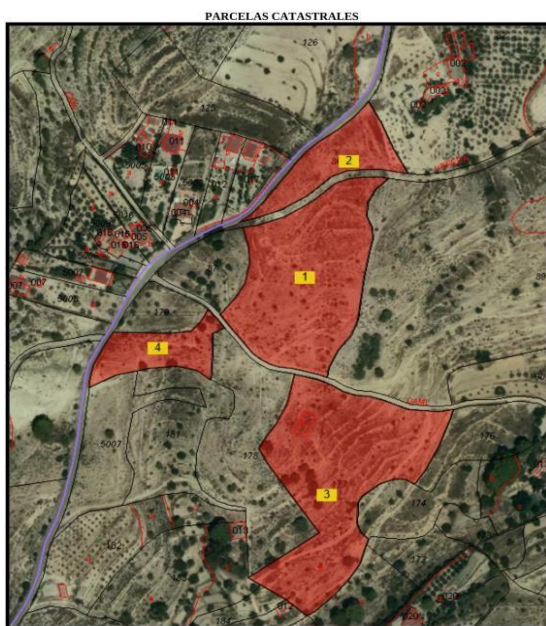
*La parcel·la sobre la qual es pretén edificar un habitatge unifamiliar és una finca registral única (amb una superfície de 21.690 m<sup>2</sup>), però és discontinüa i es correspon amb quatre parcel·les cadastrals separades per camins, amb una superfície total de 26.503 m<sup>2</sup>.*

*L'article 10 del capítol 5 del títol II de les normes urbanístiques de les normes subsidiàries vigents estableix per a l'habitatge unifamiliar en sòl no urbanitzable comú els paràmetres següents:*

*La dimensió mínima de parcel·la serà d'una hectàrea per habitatge.*

*L'ocupació màxima de la parcel·la per les construccions i elements arquitectòniques serà del dos per cent.*

*L'edificabilitat màxima serà de 0,04 metres quadrats/metres quadrats de parcel·la.*



El sol·licitant pretén edificar l'habitatge en la **finca cadastral núm. 1** assenyalada en la imatge anterior (de superfície 11.713 m<sup>2</sup>), i així es complix l'article 211.1.b)1r del TRLOTUP quant al perímetre ininterromput i a la superfície mínima superior a una hectàrea.

El dubte que es presenta a l'ajuntament és si l'ocupació de la parcel·la es calcula sobre la part de la finca de perímetre ininterromput, que es correspon amb la parcel·la cadastral 1, o sobre la totalitat de la finca registral, ja que l'article 211.1.b)2n del TRLOTUP parla de **2 % de la superfície de la finca rústica**. I tenint en compte, a més, que la finca registral és indivisible.

Per tant, la consulta que realitza este ajuntament seria:

Quina superfície es pren com a referència per al càlcul de l'ocupació en una finca discontinua en sòl no urbanitzable comú, la superfície total o només la de la part de la finca sobre la qual és possible edificar (per tindre més d'1 Ha)?

## CONSIDERACIONS TECNICOJURÍDIQUES

**Primer.** Per a donar resposta a la consulta efectuada cal ajustar-se al que es disposa en el Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

**Segon.** L'article 211. 1 b), apartats 1r i 2n, estableixen el següent:

«1. La zonificació del sòl no urbanitzable podrà preveure, en funció de les seues característiques i amb caràcter excepcional, els usos i aprofitaments següents:

b) *Habitatge aïllat i familiar, complint els requisits següents:*

1r *Es permetrà, excepcionalment, edificar en **parcel·les de perímetre ininterromput** que, tant en la forma com en la superfície, abasten la mínima exigible segons el planejament, que **en cap cas serà inferior a una hectàrea** per habitatge.*

2n *La **superfície ocupada** per l'edificació no excedirà mai del 2 % **de la superfície de la finca rústica**; la resta d'esta haurà d'estar i mantindre's amb les seues característiques naturals pròpies o en cultiu. No obstant això, el pla podrà permetre servicis complementaris de l'habitatge familiar, sense obra de fàbrica sobre la rasant natural, la superfície del qual no excedisca del 2 % de la superfície de la finca rústica en què es realitzen».*

**Tercer.** Com es pot apreciar, el precepte transcrit empra els conceptes de "parcel·la" i "finca" a l'hora de definir l'actuació urbanística constituïda per la construcció d'un habitatge unifamiliar. D'esta manera, utilitza el terme "parcel·la" per a fixar la superfície mínima necessària per a albergar l'edificació destinada a este ús, però, en canvi, usa el vocable "finca" per a establir el coeficient d'ocupació màxima permés.

**Quart.** El dubte en la interpretació del precepte que planteja l'Ajuntament de Busot partix, amb bona lògica, de la lectura literal d'este, atés que tots dos conceptes, "parcel·la" i "finca" no són sinònims. Ans al contrari, són termes dispars que no identifiquen una mateixa realitat. Així, mentres que el concepte de *parcel·la* fa referència a la realitat *cadastral* que descriu l'immoble, precisant amb exactitud el seu *perímetre geogràfic i territorial*, en canvi, la *finca* és un concepte *registral* que identifica el *domini*, la propietat, situant-la sobre el territori però sense necessitat de precisar les seues fites amb absoluta exactitud. Entre ambdós pot haver-hi una plena coincidència, però també poden sorgir discrepàncies entre la superfície que l'una i l'altra reflectixen. D'ací ve que el mateix article 3.1 del Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, indique que "quan els immobles estiguen coordinats amb el registre de la propietat s'incorporarà esta circumstància juntament amb el seu codi registral", del que s'inferix que poden resultar discordants quan no ha existit esta coordinació.

**Quint.** Si assumim esta diferenciació i partint de la circumstància que tant la parcel·la cadastral com el coeficient d'ocupació incidixen en la noció de "territori", podem concloure que el coeficient d'ocupació màxima de l'edificació ha de calcular-se sobre la **superfície de la parcel·la cadastral**. A esta conclusió s'arriba també si efectuem una lectura conjunta de l'article 211.1 b) 2n amb l'article **26 b)** del TRLOTUP, precepte que, en regular la zonificació estructural de les zones rurals, assenyala el següent:

«Per a les zones rurals, l'ordenació estructural establirà:

b) *En el sòl rural comú s'establiran les normes bàsiques que regulen els usos, intensitats, graus de protecció, i integració paisatgística i que previnguen la parcel·lació urbanística i l'edificació incontrolada, establint les superfícies mínimes indivisibles, altures màximes, **ocupació màxima de parcel·la** i altres determinacions anàlogues (...)*»

A la vista dels fonaments jurídics exposats, cal extraure'n la següent

## CONCLUSIÓ

El coeficient d'ocupació màxima d'un habitatge unifamiliar en una *finca* discontinua, composta per diverses parcel·les cadastrals, en sòl no urbanitzable, haurà de calcular-se prenent com a referència la superfície de la parcel·la de perímetre ininterromput on se situa l'habitatge unifamiliar, parcel·la que haurà de disposar d'una superfície mínima d'una hectàrea.

Respecte de la contestació d'esta 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'esta 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 labor d'aplicació de la legislació urbanística, les contestacions de la Direcció General d'Urbanisme a consultes efectuades per ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en la web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

El director general d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental