

Expediente: C-59/2020

Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial

Municipio: Guadasséquies

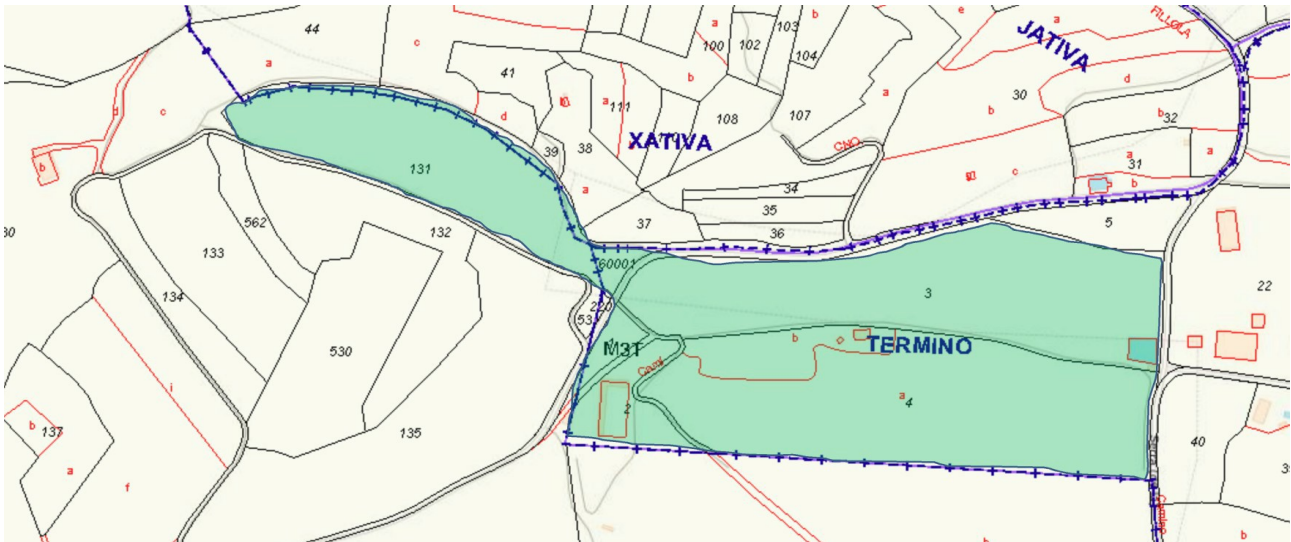
Asunto: Segregación de Parcela con vivienda en SNU

AYUNTAMIENTO DE GUADASSÉQUIES
AVENIDA CONSTITUCIÓN (DE LA) 14
C.P.:46839 GUADASSEQUIES- VALENCIA

El 7 de octubre de 2020, el Ayuntamiento de Guadasséquies presenta en el registro del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia una consulta sobre el régimen de parcelación en suelo no urbanizable cuando en una de las parcelas a segregar existe una vivienda, en los siguientes términos:

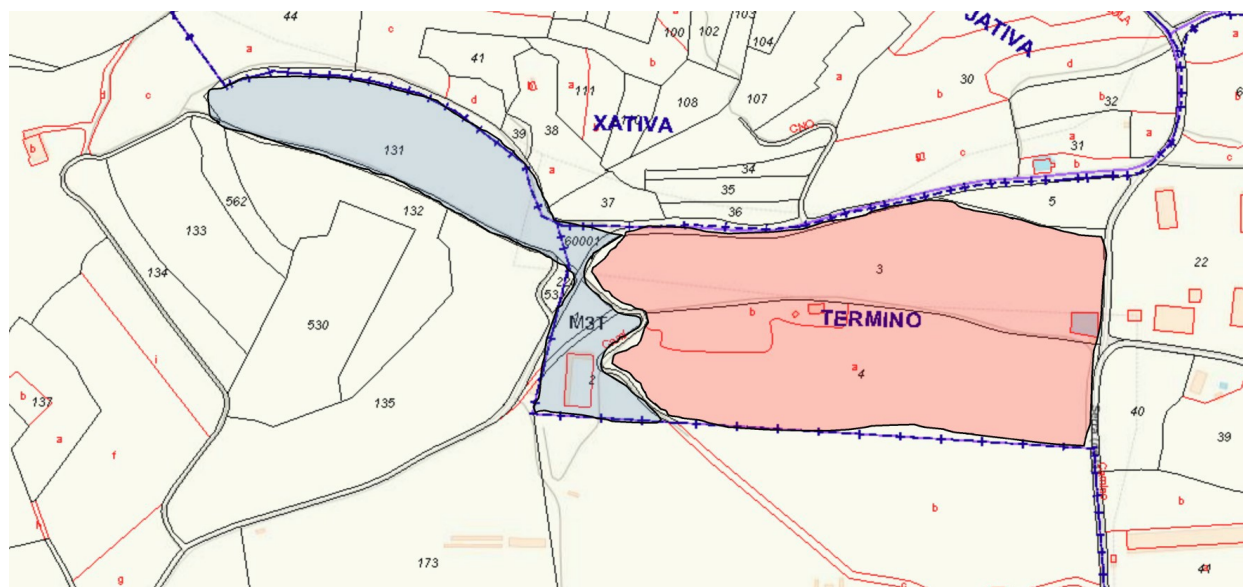
1. Planteamiento

Un propietario es titular de una finca registral. Esta finca está dividida en dos partes por la línea divisoria de los términos de L'Olleria y de Guadasséquies. De la superficie total que es de 83.932 m², 16.378 m² se ubican en el término de L'Olleria y corresponden a la parcela 131, hallándose el resto de la superficie, 67.554 m², en el término de Guadasséquies, correspondiendo a las parcelas 1, 2, 3, 4 y 6.001. En los terrenos existe una vivienda que ocupa una superficie de 272 m², situada entre la divisoria de los términos municipales y un camino existente.



En la consulta se considera que no puede destinarse la finca a la producción de energía fotovoltaica si existe dicha vivienda. Por lo que se plantea la segregación de una parte de la finca, de modo que la actividad fotovoltaica se implante en la parte segregada de la finca donde no está ubicada la vivienda.

La propuesta de segregación es separar las parcelas n.º 3 y 4 del resto. Este resto estaría integrado por las parcelas 131, 1, 2 y 6001. La superficie de esta parcela sería de 21.582 m². Pero esta parcela se vería interrumpida por el camino existente.



La consulta se concreta en los siguientes términos:

1. Si se podría hacer segregación de las parcelas en la forma propuesta, aunque la parcela que quedara adscrita a la edificación no fuera continua al estar interrumpida por un camino público.

2. En el caso de que no fuese posible, al ser la edificación anterior a 1975 ¿se le podría asignar a las parcelas 1 y 2, aunque su superficie no fuese la exigible según normativa? En este caso se segregaría las parcelas 3 y 4 por una parte y las parcelas 1 y 2 por otra, de la parcelas 6.001 y 131.

2. Informe

Sobre la posibilidad de segregación de las parcelas 3 y 4, a pesar de la existencia de un camino que divide la finca matriz que quedaría.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP) regula la parcelación en suelo no urbanizable en el artículo 230.

El apartado 1 de este artículo establece la necesidad de obtener licencia que autorice el acto de división o segregación. El apartado 2 señala la necesidad de que los actos de división o segregación cumplan lo dispuesto en la normativa agraria, forestal o de similar naturaleza. El apartado 3 prohíbe las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable y establece qué se entiende por parcelación urbanística. El apartado 4 prohíbe los actos de división o segregación cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística e indica cuándo existe dicha presunción.

A la vista de la consulta realizada, es la aplicación de este apartado 4 y, en concreto, lo regulado en el subapartado b), lo que genera la duda sobre la posibilidad de la segregación planteada.

“4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por esta ley para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.”

La superficie mínima exigible por la LOTUP para una vivienda aislada familiar es, en términos absolutos, 10.000 m²; además, la superficie ocupada por la edificación ha de ser igual o inferior al 2% de la parcela (art. 197.1.b). Por ello, si la construcción fuera superior a 200 m², sería necesaria una parcela mínima superior a 10.000 m² para cumplir con la parcela mínima legal.

Según la consulta planteada, la parcela resultante será superior a 13.600 m² -en concreto 21.582 m²- y, por lo tanto, cumpliría con el doble requisito, es decir, parcela superior a 10.000 m² y ocupación de la parcela por la edificación (272 m²) igual o inferior al 2%.

El problema surge porque esta parcela de 13.600 m² queda dividida por un camino existente, generando dos partes que, al menos una de ellas, no cumpliría con los requisitos indicados. Esta cuestión trae causa del artículo 197.1.b) de la LOTUP, que al regular las viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable establece que la parcela de 10.000 m² ha de tener perímetro ininterrumpido y, en este caso, se podría considerar que el camino interrumpe el perímetro.

Puede ocurrir que el camino sea del propietario de los terrenos; en este caso, es titularidad

del dueño de la finca y, por lo tanto, no se considera que interrumpe el perímetro de la parcela. Puede ocurrir que sea un camino no público, pero no sea propiedad del dueño de la finca; en este caso, sí interrumpe el perímetro de la parcela.

Por último, puede ocurrir que el camino sea público; en este caso, sobre la interrupción o no del perímetro de la parcela por el camino cabe realizar dos interpretaciones:

a) Ante la falta de regulación de esta circunstancia para el supuesto de viviendas unifamiliares, es de aplicación el artículo 197.2 de la LOTUP:

“2. La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido. No se considerará que el perímetro queda interrumpido si la parcela está dividida por caminos rurales o vías pecuarias. Tampoco se considerará interrumpido cuando la parcela está dividida por otros elementos territoriales de dominio público y tenga al menos media hectárea a cada lado de este dominio público. ...”

Y, por tanto, en este caso, si el camino es público, no se considera que el perímetro quede interrumpido.

b) Ante la falta de regulación expresa para el caso de viviendas unifamiliares y la regulación específica para usos terciarios, sin referencia a los demás usos del suelo no urbanizable, puede interpretarse que la omisión del resto de usos es intencionada y, por lo tanto, no cabe una aplicación analógica del precepto a otros usos como la vivienda, sino solo al uso terciario. En este caso, el perímetro de la parcela se consideraría interrumpido

A la vista del plano aportado en la consulta, se aprecia que en la actualidad, sin hacer ningún tipo de segregación, la vivienda se encuentra en una parte de la finca que está separada del resto por el camino. Es decir, que la existencia del camino, por la situación que tiene en relación con la finca y la vivienda, no afecta a la segregación. Si se considera que con la superficie de la finca actual se incumple con la parcela mínima, por considerarse interrumpido el perímetro de la parcela por el camino, se incumplirá también con la segregación propuesta; y, si cumple con la superficie de la finca actual por considerar que el camino no interrumpe la continuidad del perímetro de la parcela, cumplirá con la finca de una superficie igual o superior a 13.600 m², siempre que el planeamiento urbanístico no establezca una parcela mínima superior o un porcentaje de ocupación de parcela por la edificación inferior.

CONCLUSIÓN

Las circunstancias que concurren en el presente caso, así como la normativa legal y reglamentaria expuesta, permiten concluir que la segregación de las parcelas 3 y 4 propuestas, en la medida que el resto de la parcela es igual o superior a 13.600 m² no da lugar a la presunción legal de parcelación urbanística, de acuerdo con el artículo 230 de la LOTUP, salvo que el planeamiento urbanístico de Guadasséquies establezca unos requisitos diferentes. Al ser posible la propuesta primera no procede dar respuesta a la segunda cuestión.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO