

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística

Expedient: C-61/2022 HF-SOLCON 2804192

Municipi: ATZENETA DEL MAESTRAT

Assumpte: consulta sobre segregació de finca rústica

AJUNTAMENT D'ATZENETA DEL MAESTRAT

PL. MAJOR, 2

12132 ATZENETA DEL MAESTRAT

Per tractar-se d'una consulta general sobre la interpretació de la legislació urbanística, es remet, perquè siga resolta per la direcció general, la consulta presentada per l'Ajuntament d'Atzeneta del Maestrat en relació amb la legalitat d'una agrupació i posterior divisió de finques rústiques.

El cas que planteja dubtes a l'Ajuntament consisteix en una operació d'agrupació i posterior divisió de finques rústiques.

Les parcel·les inicials, totes en sòl no urbanitzable, són aquestes:

- Finca inicial 1, amb una superfície de 334, en la qual existeix un habitatge des de 1975 com a mínim.
- Finca inicial 2, de 6.639 m², en la qual hi ha una granja amb llicència de 2005.
- Finca inicial 3, de 16.503 m², sense edificacions.
- Finca inicial 4, de 2.859 m², sense edificacions.

Totes aquestes finques s'agrupen en una per a després dividir-se en dues finques, que serien aquestes:

- Finca final 1, de 13.944 m², a la qual quedaria vinculada l'habitatge.
- Finca final 2, d'11.505 m², a la qual quedaria vinculada la granja.

L'Ajuntament sol·licita assessorament jurídic sobre si és legalment possible aquesta actuació.

El criteri del Servei Territorial d'Urbanisme és el següent:

1. La regulació legal del règim de parcel·lació de les finques rústiques és una miqueta complex, perquè sobre aquesta matèria incideixen normes jurídiques de diversa procedència.

L'article 249.2 del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny (d'ara en avant, TRLOTUP), respecte de les parcel·lacions de finques rústiques, efectua una primera remissió "al que es disposa en la normativa agrària o forestal".

La normativa estatal en aquesta matèria, d'aplicació plena, s'inclou en diversos preceptes de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries (d'ara en avant, Llei 19/1995). En concret, segons l'article 24 d'aquesta llei, "la divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan no done lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de cultiu", i s'afeg que "seran nuls i no produiran efecte entre les parts ni en relació amb tercer, els actes o negocis jurídics, siguin o no d'origen voluntari, en virtut dels quals es produísca la divisió d'aquestes finques, contravenint el que es disposa en l'apartat anterior". No obstant això, en l'article 25 de la Llei 19/1995 s'estableixen unes excepcions, de les quals després ens ocuparem.

Segons l'article 23.2 de la Llei 19/1995, "correspon a les comunitats autònomes determinar l'extensió de la unitat mínima de cultiu per a secà i per a regadiu en els diferents municipis, zones o comarques del seu àmbit territorial". En l'àmbit de la Comunitat Valenciana resulta d'aplicació en aquest punt la Llei 5/2019, de 28 de febrer, d'estructures agràries de la Comunitat Valenciana, l'article 76.2 de la qual remet la determinació de les unitats mínimes de cultiu a un decret del Consell. En aquests moments està en vigor en aquest punt el Decret 217/1999, de 9 de novembre, del Govern Valencià, pel qual es determina l'extensió de les unitats mínimes de cultiu, que la fixa en 2,5 hectàrees en secà i 0,5 hectàrees en regadiu.

2. Les finques resultants de l'agrupació i posterior divisió, que en principi semblen ser finques en secà, són inferiors a la unitat mínima de cultiu de 25.000 m². Per això, amb la segregació, es dona lloc a parcel·les d'extensió inferior a la unitat mínima de cultiu.

Caldrà examinar si el cas en qüestió encaixa amb les excepcions previstes en l'article 5 de la Llei 19/1995, que estableix el següent:

"No obstant el que es disposa en l'article anterior, es permet la divisió o segregació en els següents casos:

Si es tracta de qualsevol classe de disposició en favor de propietaris de finques confrontants, sempre que a conseqüència de la divisió o segregació, tant la finca que es divideix o segrega com la confrontant, no resulte d'extensió inferior a la unitat mínima de cultiu.

Si la porció segregada es destina de manera efectiva, dins del any següent a qualsevol tipus d'edificació o construcció permanent, a fins industrials o a uns altres de caràcter no agrari, sempre que s'haja obtingut la llicència prevista en la legislació urbanística i posteriorment s'acredite la finalització de l'edificació o construcció, en el termini que s'establisca en la corresponent llicència, de conformitat amb aquesta legislació.

A l'efecte de l'article 16 del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana, no s'entendrà vulnerada la legislació

agrària quan la transmissió de la propietat, divisió o segregació tinga la destinació prevista en aquest apartat.

Si és conseqüència de l'exercici del dret d'accés a la propietat establert en la legislació especial d'arrendaments rústics.

Si es produeix per causa d'expropiació forçosa, de conformitat amb el que es disposa en la Llei d'expropiació forçosa”.

En el cas que ens ocupa, hauria d'examinar-se si està en el cas d'excepció previst en l'article 25, apartat b, de la Llei 19/1995. En aquest precepte es permet que la porció segregada siga inferior a la unitat mínima de cultiu si dins d'un any es destina de manera efectiva a algun tipus d'edificació que obtinga la llicència prevista en la legislació urbanística.

En el cas concret que l'Ajuntament sotmet a consulta, es dona la circumstància que en les dues finques resultants, des de fa anys, hi ha en cadascuna d'aquestes una edificació que disposa de llicència, o s'assimila a les que ja la tenen segons la disposició transitòria vint-i-sis del TRLOTUP. En els dos casos, les parcel·les resultants, ja efectivament edificades, quedarien amb una parcel·la superior a la mínima exigida en el text refós per a un habitatge aïllat i familiar i, a més, es disminuiria el nombre de finques respecte de les existents abans, per la qual cosa no es vulneraria tampoc el que s'estableix en l'article 249.4.b del TRLOTUP.

Així les coses, i sempre que s'establira la condició que s'incloga registralment una vinculació entre les parcel·les resultants i les edificacions existents en aquestes, aquesta direcció general seria de l'opinió que l'agrupació i posterior divisió encaixaria en el cas d'excepció de l'article 25.b de la Llei 19/1995 i resultaria compatible amb el que s'estableix en l'article 249 del TRLOTUP

Respecte de la contestació 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 (després dels informes tècnics 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 pels ajuntaments a partir de l'any 2020, es publiquen en el web de la Conselleria en l'adreça següent:

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

EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME