

 <p>GENERALITAT VALENCIANA Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio</p>	<p>Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental CIUDAD ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE Torre 1 C/ de la Democracia, 77- 46018 VALÈNCIA - Tel. 012</p>	
---	--	--

SERVICIO DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL E INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Expte: C-36/2023-SOLCON 3144601

Asunto: Consulta sobre licencias segregación en suelo con ordenación pormenorizada

Ref: OL.

AYUNTAMIENTO DE ONDA

En relación con la consulta C 36/2023 formulada por el Ayuntamiento de Onda, relativa a la posibilidad de autorizar licencias de segregación en parcelas urbanas con ordenación pormenorizada (un Plan de Reforma Interior) sin programar.

En relación con ello, se informa lo siguiente:

1.- Es cierto que no existe en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP) una previsión expresa sobre los criterios a seguir en relación con las divisiones y segregaciones de terrenos en el supuesto concreto de un suelo urbano con ordenación pormenorizada incluido en una unidad de ejecución, en tanto se aprueba el correspondiente Programa de Actuación Integrada.

El artículo 226.1.c del TRLOTUP sí contiene una regla expresa para el caso de los suelos urbanizables sin programación, estableciendo que «en las divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y de la legislación agraria».

De otro lado, el artículo 248 del TRLOTUP establece una serie de reglas que, en principio, serían aplicables en suelo urbano con ordenación pormenorizada, salvo la de la letra e), que vuelve a referirse al suelo urbanizable sin programación.

2.- La solución a la consulta que efectúa el Ayuntamiento debe resolverse atendiendo al espíritu y finalidad que subyacen en las reglas sobre indivisibilidad de las parcelas en las distintas clases de suelo.

En el suelo urbano con ordenación pormenorizada el objetivo último de las reglas sobre indivisibilidad de las parcelas es que no aparezcan surjan parcelas cuyas dimensiones sean menores de las determinadas como mínimas en el planeamiento,

En el supuesto de un suelo urbano con ordenación pormenorizada incluido en una unidad de ejecución **la solución conforme con el espíritu y finalidad de la norma implicaría que la parcela mínima a tomar como referencia en el caso de una**

segregación sería aquella que, tras las cesiones de los suelos dotacionales resultantes de esa ordenación, fuera suficiente para que en la reparcelación se pudiera adjudicar una parcela independiente igual o superior a la mínima prevista en el Plan.

En esas condiciones, el criterio de ese Servicio Territorial es que, en estos casos, sí sería posible conceder licencia de parcelación.

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**".

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, Paisaje y Evaluación Ambiental