

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> 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

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

**Municipio:** Busot

**Asunto:** Consulta sobre cómputo del coeficiente de ocupación en la construcción de viviendas unifamiliares en fincas discontinuas de SNU.

## AYUNTAMIENTO DE BUSOT

**Primero.-** Con fecha 7 de octubre de 2022 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Busot por la que se Insta a esta Administración la emisión de informe sobre la cuestión que se plantea.

**Segundo.-** La consulta efectuada se formula en los siguientes términos:

*«Se ha recibido en este ayuntamiento consulta relativa a la edificación de una vivienda unifamiliar aislada en una parcela ubicada en suelo clasificado como **SUELO NO URBANIZABLE**, de régimen común, en las vigentes Normas Subsidiarias.*

(...)

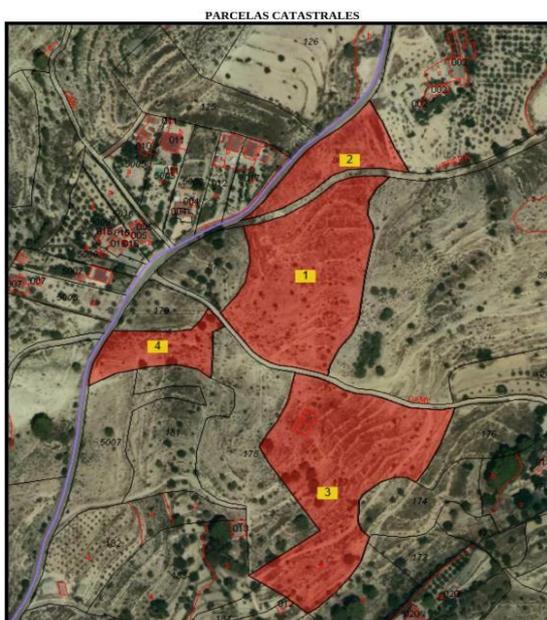
*La parcela sobre la que se pretende edificar una vivienda unifamiliar es una finca registral única (con una superficie de 21.690 m<sup>2</sup>) pero es discontinua y se corresponde con cuatro parcelas catastrales separadas por caminos, con una superficie total de 26.503 m<sup>2</sup>.*

*El artículo 10 del capítulo 5 del Título II de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias establecen para la vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable común los siguientes parámetros:*

*La dimensión mínima de parcela será de una hectárea por vivienda.*

*La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos será del dos por ciento.*

*La edificabilidad máxima será de 0,04 metros cuadrados/metros cuadrados de parcela.*



El solicitante pretende edificar la vivienda en la **finca catastral nº 1** señalada en la imagen anterior (de superficie 11.713 m<sup>2</sup>), cumpliéndose así el artículo 211.1.b)1º del TRLOTUP en lo relativo al perímetro ininterrumpido y a la superficie mínima superior a una hectárea.

La duda que se presenta al ayuntamiento es si la ocupación de la parcela se calcula sobre la parte de la finca de perímetro ininterrumpido, que se corresponde con la parcela catastral 1, o sobre la totalidad de la finca registral, ya que el artículo 211.1.b)2º del TRLOTUP habla de **2 % de la superficie de la finca rústica**. Y teniendo en cuenta, además, que la finca registral es indivisible.

Por tanto, la consulta que realiza este ayuntamiento sería:

¿Qué superficie se toma como referencia para el cálculo de la ocupación en una finca discontinua en suelo no urbanizable común, la superficie total o solo la de la parte de la finca sobre la que es posible edificar (por tener más de 1 Ha)?

## CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

**Primero.** – Para dar respuesta a la consulta efectuada debemos estar a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

**Segundo.**- El artículo 211. 1 b), apartados 1º y 2º, establecen lo siguiente:

«1. La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

 <p><b>GENERALITAT VALENCIANA</b> 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>	
---	--	--

b) Vivienda aislada y familiar, cumpliendo los siguientes requisitos:

1º Se permitirá, excepcionalmente, edificar en **parcelas de perímetro ininterrumpido** que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento, que **en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda**.

2º La **superficie ocupada** por la edificación no excederá nunca del **2 % de la superficie de la finca rústica**; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del 2 % de la superficie de la finca rústica en que se realicen».

**Tercero.-** Como se puede apreciar, el precepto transcrito emplea los conceptos de "parcela" y "finca" a la hora de definir la actuación urbanística constituida por la construcción de una vivienda unifamiliar. De este modo, utiliza el término "parcela" para fijar la superficie mínima necesaria para albergar la edificación destinada a este uso pero, en cambio, emplea el vocablo "finca" para establecer el coeficiente de ocupación máxima permitido.

**Cuarto.-** La duda en la interpretación del precepto que plantea el Ayuntamiento de Busot parte, con buena lógica, de la lectura literal del mismo, dado que ambos conceptos, "parcela" y "finca" no son sinónimos. Antes al contrario, son términos dispares que no identifican una misma realidad. Así, mientras que el concepto de parcela hace referencia a la realidad catastral que describe el inmueble, precisando con exactitud su perímetro geográfico y territorial, en cambio, la finca es un concepto registral que identifica el dominio, la propiedad, situándola sobre el territorio pero sin necesidad de precisar sus linderos con absoluta exactitud. Entre ambas puede haber una plena coincidencia, pero también pueden surgir discrepancias entre la superficie que una y otra reflejan. De ahí que el propio artículo 3.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, indique que "cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral", de lo que se infiere que pueden resultar discordantes cuando no ha existido esta coordinación.

**Quinto.-** Asumiendo esta diferenciación y partiendo de la circunstancia de que tanto la parcela catastral como el coeficiente de ocupación inciden en la noción de "territorio", podemos concluir que el coeficiente de ocupación máxima de la edificación debe calcularse sobre la **superficie de la parcela catastral**. A esta conclusión se llega también si efectuamos una lectura conjunta del artículo 211.1 b) 2º con el **artículo 26 b)** del TRLOTUP, precepto que, al regular la zonificación estructural de las zonas rurales, señala lo siguiente:

«Para las zonas rurales, la ordenación estructural establecerá:

b) *En el suelo rural común se establecerán las normas básicas que regulen los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, **ocupación máxima de parcela** y otras determinaciones análogas (...)*»

A la vista de los fundamentos jurídicos expuestos, cabe extraer la siguiente

## CONCLUSIÓN

El coeficiente de ocupación máxima de una vivienda unifamiliar en una *finca* discontinua, compuesta por varias parcelas catastrales, en suelo no urbanizable, habrá de calcularse tomando como referencia la superficie de la *parcela* de perímetro ininterrumpido donde vaya a ubicarse la vivienda unifamiliar, parcela que deberá disponer de una superficie mínima de una hectárea.

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