

Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística  
Expedient: C-43/21

Municipi: Calp

Assumpte: Consulta sobre interpretació de la normativa urbanística per a la segregació/divisió de parcel·les en sòl urbanitzable sense programar

#### **AJUNTAMENT DE CALP**

AV. IFAC 12

03710 CALP

#### **ANTECEDENTS DE FET**

**PRIMER.-** Vista la consulta formulada per l'Ajuntament de Calp en relació amb la situació plantejada en el seu municipi amb motiu de la sol·licitud de la divisió d'una finca registral (14.338) en funció de les diferents qualificacions del sòl que l'afecten. S'indica per l'Ajuntament que la Llei 5/2014 de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP) no contempla aquest supòsit, a diferència de la legislació anterior. Assenyala també que la resposta donada per la Direcció General d'Avaluació Ambiental i Territorial a una consulta plantejada sobre aquesta qüestió (Expedient C-63/2014), va interpretar que el silenci de la LOTUP no significa que desaparega aquesta possibilitat, sinó que ha de ser contestada en sentit afirmatiu.

#### **FONAMENTS DE DRET**

**PRIMER.-** Són abundants les resolucions en les quals el director general d'Urbanisme s'ha pronunciat respecte del caràcter generalista que ha de tindre la consulta, de manera que el seu propòsit no és un altre que el d'establir una interpretació per a dissipar els dubtes que als tècnics municipals se'ls poden presentar en relació qüestions generalistes relacionades amb l'aplicació de la legislació urbanística.

**SEGON.-** En relació amb la qüestió plantejada, la veritat és que la normativa hui vigent, això és el Decret legislatiu 1/21, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara en avant, TRLOTUP) no distingeix en principi entre les parcel·lacions o divisions de terrenys que es poden dur a terme bé en sòl no urbanitzable, bé en sòl urbanitzable sense programació o en sòl urbà. Dóna unes regles per a saber quan és innecessari l'atorgament de llicència, ja que estableix com a regla general la necessitat d'aquesta per a això (article 247 TRLOTUP). Estableix els casos en què les parcel·les són indivisibles segons la classe de sòl (article 248 TRLOTUP), especificant únicament ací quant al sòl urbanitzable sense programació que les parcel·les situades en el mateix no són divisibles, llevat que complisquen els requisits de l'article 249 TRLOTUP. I finalment en aquest article 249 estableix les regles i principis que s'han de seguir en les parcel·lacions de finques rústiques, i concreta que en el sòl no urbanitzable i en l'urbanitzable sense programa aprovat és exigible la llicència per a tota divisió o segregació de finques o terrenys, excepte els supòsits de no necessitat, prèvia la declaració de l'Ajuntament, previstos en l'art. 247 abans esmentat.

Per tant, no hi ha esment exprés a la possibilitat de segregar o dividir finques en funció de la seua diferent classificació i qualificació. La conclusions que s'establien en consulta contestada per aquesta Direcció General en l'expedient C-63/14, al qual fa referència el que pregunta, han de mantindre's: la regla que, de manera expressa es va incloure en la Llei sobre sòl no urbanitzable de 1992 i també en la de 2004, no feia una altra cosa que fer explícit alguna cosa que estava implícit en la lògica del règim de les parcel·lacions. Aquest aspecte implícit és que el pressupost previ del règim de les parcel·lacions és la classificació del sòl. Les regles en cada cas establides perquè siga possible una parcel·lació depenen de quina siga la classificació del sòl. No existeixen regles per a finques amb dues classificacions diferents. Cada classe de sòl té les seues regles. Per tant, només si es parteix de la prèvia segregació d'una finca per la seua classe de sòl és possible després aplicar el règim de parcel·lacions. Així, aquesta direcció general entén que està implícit en el sistema que sempre ha de ser una segregació d'una finca per a separar i diferenciar les parts que tenen diferent classificació.

Això és el que ha fet l'Ajuntament de Calp, segons el seu escrit, per la qual cosa res cal afegir sobre aquest tema.

Sembla que de discrepàncies amb el Registre de la Propietat, es planteja ara una sol·licitud de llicència per part de la particular per a segregar del denominat "lot c", en el qual existeixen 2 parcel·les, totes dues de sòl urbanitzable, una pertanyent al sector 23 Corralets, i una altra al sector 24, Corralets II. Doncs bé, per a determinar si es pot dur a terme aquesta segregació, cal acudir al règim general de segregacions en sòl urbanitzable sense programació establert en el TRLOTUP. Podrà en aquest sentit, concedir-se aquesta llicència sempre que no s'incomplisquen les prohibicions que per a aquestes

parcel·lacions s'estableixen en l'article 249 (apartats 2, 3 i 4). Correspon a l'ajuntament comprovar que la sol·licitud no incorre en cap d'aquestes prohibicions, i si és així, concedir llicència per a segregar el "lot c)" en les 2 parcel·les indicades.

A més, si cada part d'aquest "lot c)" està en una àrea de repartiment diferent (sembla una opció plausible ja que estan en sectors diferents), estaríem en un cas de no necessitat de llicència de parcel·lació, ja que pot considerar-se que la divisió és conseqüència d'una reparcel·lació. En aquest sentit, aquesta no necessitat es donaria en el moment de la pròpia reparcel·lació (article 247.1 a) TRLOTUP).

**TERCER.-** De conformitat amb el que es disposa en l'article 5.7 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, correspon a la direcció general competent en matèria d'urbanisme evacuar 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.

## **EL DIRECTOR GENERAL D'URBANISME**