

## **Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística**

Expte: C-43/21

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Municipio: Calpe

Asunto: Consulta sobre interpretación de la normativa urbanística para la segregación/división de parcelas en suelo urbanizable sin programar

### **AJUNTAMENT DE CALP**

AVDA. IFACH 12

03710 CALP

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Vista la consulta formulada por el Ayuntamiento de Calpe en relación con la situación planteada en su municipio con motivo de la solicitud de la división de una finca registral (14.338) en función de las distintas calificaciones del suelo que le afectan. Se indica por el Ayuntamiento que la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) no contempla este supuesto, a diferencia de la legislación anterior. Señala también que la respuesta dada por la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial a una consulta planteada sobre esta cuestión (Expte C-63/2014), interpretó que el silencio de la LOTUP no significa que desaparezca dicha posibilidad, entendiendo que debe ser contestada en sentido afirmativo.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Son abundantes las resoluciones en las que el Director General de Urbanismo se ha pronunciado respecto del carácter generalista que ha de tener la consulta, de modo que su propósito no es otro que el de establecer una interpretación para disi-

par las dudas que a los técnicos municipales se les pueden presentar en relación cuestiones generalistas relacionadas con la aplicación de la legislación urbanística.

**SEGUNDO.-** En relación con la cuestión planteada, lo cierto es que la normativa hoy vigente, esto es el Decreto Legislativo 1/21, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP) no distingue en principio entre las parcelaciones o divisiones de terrenos que se pueden llevar a cabo bien en suelo no urbanizable, bien en suelo urbanizable sin programación o en suelo urbano. Da unas reglas para saber cuando es necesario el otorgamiento de licencia, puesto que establece como regla general la necesidad de la misma para ello (art. 247 TRLOTUP). Establece los casos en que las parcelas son indivisibles según la clase de suelo (art. 248 TRLOTUP), especificando únicamente aquí en cuanto al suelo urbanizable sin programación que las parcelas ubicadas en el mismo no son divisibles, salvo que reúnan los requisitos del art. 249 TRLOTUP. Y por último en este artículo 249 establece las reglas y principios que se deben seguir en las parcelaciones de fincas rústicas, concretando que en el suelo no urbanizable y en el urbanizable sin programa aprobado es exigible la licencia para toda división o segregación de fincas o terrenos, salvo los supuestos de innecesariedad, previa la declaración del Ayuntamiento, previstos en el art. 247 antes mencionado.

Por tanto, no hay mención expresa a la posibilidad de segregar o dividir fincas en función de su distinta clasificación y calificación. Las conclusiones que se establecían en consulta contestada por esta Dirección General en el expediente C-63/14, al que hace referencia el preguntante, deben mantenerse: la regla que, de modo expreso se incluyó en la Ley sobre Suelo no Urbanizable de 1992 y también en la de 2004, no hacía otra cosa que hacer explícito algo que estaba implícito en la lógica del régimen de las parcelaciones. **Este aspecto implícito es que el presupuesto previo del régimen de las parcelaciones es la clasificación del suelo. Las reglas en cada caso establecidas para que sea posible una parcelación dependen de cuál sea la clasificación del suelo. No existen reglas para fincas con dos clasificaciones distintas.** Cada clase de suelo tiene sus reglas. Por lo tanto, sólo si se parte de la previa segregación de una finca por su clase de suelo es posible luego aplicar el régimen de parcelaciones. Así, esta Dirección General entiende que está implícito en el sistema que siempre va a ser posible una segregación de una finca para separar y diferenciar las partes que tienen distinta clasificación.

Esto es lo que ha hecho el Ayuntamiento de Calpe, según su escrito, por lo que nada cabe añadir al respecto.

Parece ser que de discrepancias con el Registro de la Propiedad, se plantea ahora una solicitud de licencia por parte de la particular para segregar del denominado "lote c", en el que existen 2 parcelas, ambas de suelo urbanizable, una perteneciente al sector 23 Corralets, y otra al sector 24, Corralets II. Pues bien, para determinar si se puede llevar a cabo dicha segregación, hay que acudir al régimen general de segregaciones en suelo urbanizable sin programación establecido en el TRLOTUP. Podrá en este sentido, concederse dicha licencia siempre que no se incumplan las prohibiciones que para dichas parcelaciones se establecen en el art. 249 (apartados 2, 3 y 4). Corresponde al ayuntamiento comprobar que la solicitud no incurre en ninguna de estas prohibiciones, y si es así, conceder licencia para segregar el "lote c)" en las 2 parcelas indicadas.

Además, si cada parte de este "lote c)" está en un área de reparto distinta (parece una opción plausible ya que están en sectores distintos), estaríamos en un caso de innecesariedad de licencia de parcelación, ya que puede considerarse que la división es consecuencia de una reparcelación. En este sentido, dicha innecesariedad se daría en el momento de la propia reparcelación (art. 247.1 a) TRLOTUP).

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, corresponde a la Dirección General competente en materia de urbanismo evacuar 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.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO