



INFORME TÉCNICO.

AREA	OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
ASUNTO	Segregación parcela 58 polígono 35
INTERESADO	Ayuntamiento de Serra
OBJETO	Licencia de segregación
EMPLAZAMIENTO	Parcela 58 35.

Los interesados Dña. Julia Cabo Cabo con D.N.I. 19.051146, Dña. Maria Clara Julia Navarro Cabo con D.N.I. 73.497.715-L, D. Francisco Navarro Cabo con D.N.I. 73.498.315-K, como propietarios de la parcela 58 del polígono 35 del término municipal de Serra identificada con la referencia catastral 46230A035000580000FK solicitan mediante escrito con número de registro de entrada 4.011 de 31 de octubre de 2013, Licencia de Segregación para configurar dos nuevas parcelas, haciendo mención además que una de las subparcelas creadas se agregará a la parcela colindante al norte, en la que se encuentra la Nave Industrial destinada a la actividad de Carpintería Metálica e identificada con la referencia catastral 46230A035002150003JE, se aporta Memoria Técnica de Segregación firmada por la Ingeniera Técnica Forestal Dña. María Nuñez Hinarejos.

De la Memoria Técnica aportada se deducen los siguientes datos de la Finca Matriz:

Datos de titularidad catastral	
Nombre	NAVARRO CABO FRANCISCO
NIF/CIF	73498315K
Domicilio fiscal	CL COLLAET 5 Pt:5 46118 SERRA (VALENCIA)
Derecho	50,00% de Propiedad
Nombre	NAVARRO CABO MARIA CLARA JULIA
NIF/CIF	73497715L
Domicilio fiscal	PZ CONSTITUCION 5 46118 SERRA (VALENCIA)
Derecho	50,00% de Propiedad
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 35 Parcela 58 HORTA DEL MOLI. SERRA (VALENCIA)
Superficie suelo	1.726 m ²
Superficie según reciente medición aportada en Memoria Técnica	1.742 m ²
Líndes	
Norte	Nave Industrial
Este	Parcela 57, Polígono 35, Carretera CV-310
Sur	Camino
Oeste	Parcelas 59 y 214, Polígono 35

La segregación propuesta formará las dos nuevas subparcelas siguientes:

Subparcela A	
Superficie (m2)	1.316
<u>Lindes:</u>	
Norte	Subparcela B
Este	Parcela 57, Polígono 35, Carretera CV-310
Sur	Camino
Oeste	Parcelas 59 y 214, Polígono 35

Subparcela B	
Superficie (m2)	426
<u>Lindes:</u>	
Norte	Nave Industrial
Este	Parcela 57, Polígono 35 y camino
Sur	Subparcela A
Oeste	Subparcela A

Desde el punto de vista urbanístico la parcela cuya segregación se pretende está ubicada en la Unidad única del Sector de Suelo Urbanizable no programado "L'Hort del Moli" cuya homologación fue declarada definitivamente aprobada mediante Resolución de 4 de septiembre de 2006, del Director General de Planificación y Ordenación Territorial, una vez subsanadas las deficiencias a que se refería el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de diciembre de 2005 habiéndose publicado dicha Resolución en el BOP de Valencia número 241 de 10 de octubre de 2006, por lo que a los efectos de lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se considera Suelo Rural.

El párrafo segundo del punto 2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable establece que:

"En ningún caso, podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación."

El artículo 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias establece que:

"La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo."

El decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, determina en el punto segundo de su artículo único que:

"De conformidad con lo que establece el artículo 23 de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Autonómica Valenciana 2/1997, de 13 de julio, modificativa de la Disposición Adicional

Tercera número 2 de la ley 4/1992, se fijan en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma las superficies de 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío, como las expresadas unidades de cultivo"

Considerando que la segregación solicitada dará lugar a las subparcelas A y B con superficies respectivas 1.316 m² y 426 m², inferiores ambas, al igual que la parcela matriz a la unidad mínima de cultivo, ha de aplicarse la excepción contemplada en el punto tercero del artículo anterior que especifica que:

"Las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse aún dando lugar a superficies no cultivables inferiores a las señaladas en el anterior ordinal primero:

- a) *En todos los supuestos contemplados en el artículo 25 de la Ley Estatal 19/1995, de 4 de julio"*

El artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias recoge como supuesto en el que se permite la segregación de parcelas con superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, el siguiente:

"Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación."

Considerando que la segregación de la subparcela B, tiene como destino su agregación a la parcela en la que se encuentra la Nave Industrial destinada a la actividad de Carpintería Metálica e identificada con la referencia catastral 46230A035002150003JE, se cumple el supuesto anterior.

Cabe además añadir que tanto las parcelas segregadas, como la parcela resultante de la agregación citada en el párrafo anterior, cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 145 de las NNSS que especifica las determinaciones que deben contener Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial que desarrolle el área de Suelo Apto para Urbanizar SAPU-5 y más concretamente los puntos b) y e) del siguiente tenor:

"b) La separación a límites de parcela será de tres metros. Se permite la existencia de edificaciones adosadas siempre que entre las colindantes se formalice en escritura pública la constitución de servidumbre de medianeras.

- e) La parcela mínima edificable será de 400 metros"*

Por todo lo anterior PUEDE CONCEDERSE la **Licencia de Segregación** y posterior **Agregación** de la subparcela B a la parcela en la que se encuentra la Nave Industrial destinada a la actividad de Carpintería Metálica e identificada con la referencia catastral 46230A035002150003JE solicitada.



La Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la prestación de servicios relativos a actuaciones urbanísticas, inspecciones técnicas y expedición de documentos administrativos, vigente establece la tasa para el otorgamiento de Licencias de Segregación en el 1% del Valor Catastral de la Finca Matriz, por lo que la tasa asciende a:

Parcela matriz 57

Tasa licencia de segregación 1,00% Valor catastra

Valor Catastral: 13.579,16 €

Tasa 135,79 €

Lo que se informa a efectos oportunos.

Serra a 8 de noviembre de 2013

El Técnico Municipal
Juan José Mayans