



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 25 de febrero pasado y entrada en Diputación el día 27 del mismo mes, solicita del Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un Informe jurídico sobre la problemática planteada en relación con la solicitud de una licencia de obras para la construcción de dos viviendas pareadas en una misma parcela, ubicada dentro del casco urbano del municipio.

El problema suscitado tiene que ver con el hecho de que hace tiempo que el Ayuntamiento otorgó una licencia de segregación sobre dicha parcela, a pesar de que, según nos informa la primera autoridad municipal, el municipio no tiene aprobado ningún instrumento municipal de ordenación urbanística, rigiéndose por tanto por la legislación urbanística de ámbito autonómico o estatal y, en especial, por las Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, y que el técnico municipal considera que la pretendida construcción supone de hecho una parcelación urbanística, que en el marco legal indicado estaría prohibida por el artículo 91 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU, en adelante).

Con tales antecedentes, el Sr. Alcalde desea saber, en primer lugar, si en un municipio sin planeamiento como... estaría permitida la construcción proyectada y, si, efectivamente, como sostiene el técnico municipal dicha construcción puede entenderse como una parcelación urbanística; y, en segundo lugar, si existiendo una concesión previa de la licencia de segregación de la parcela, el Ayuntamiento podría ahora denegar la licencia de obras solicitada.

Pues bien, con los antecedentes expuestos y partiendo de la información proporcionada por el Ayuntamiento, una vez consultada la legislación que consideramos de aplicación al caso, que en su momento se citará, se procede a emitir el siguiente,



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



INFORME

En primer lugar, debemos comenzar recordando, en sintonía con lo manifestado por el técnico municipal, que, efectivamente, el artículo 91.1 del TRLOTAU prohíbe expresamente las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano, al afirmar que: *"No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano (...)"*. Esto es, sin la aprobación previa del instrumento de ordenación urbanística municipal que resulte más adecuado en cada caso, según las condiciones de desarrollo del municipio, no es posible autorizar parcelaciones urbanísticas en terrenos clasificados como urbanos.

A este respecto, conviene recordar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89.1 del TRLOTAU, se considerará parcelación urbanística en suelo urbano, *"cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes"*, disponiendo, a su vez, el siguiente apartado 2 del citado precepto legal, la nulidad de las parcelaciones urbanísticas que infrinjan lo dispuesto, entre otros, en el artículo 91 citado en el párrafo anterior.

Así pues, a la vista de la legislación expuesta –que, dicho sea de paso, no ha variado desde la aprobación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, que inicia la legislación urbanística de Castilla-La Mancha–, cabe concluir afirmando, en primer lugar, que la segregación de la parcela autorizada en su día por el Ayuntamiento, sobre la que se pretende ahora construir, infringe abiertamente lo dispuesto en el citado artículo 91.1 del TRLOTAU, y por dicha razón, habría incurrido en una evidente nulidad de pleno derecho; y, en segundo lugar, que con tales antecedentes no es posible entrar a considerar siquiera la concesión de la licencia de obras solicitada, debiendo el Ayuntamiento, por el contrario, iniciar el oportuno expediente de anulación de la licencia de segregación concedida en su día, a través del procedimiento indicado en el artículo



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



86¹ del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Decreto 34/2011, de 26 de abril, y dictado en desarrollo del artículo 179.3 del TRLOTAU.

No obstante, y sin perjuicio de la ineludible revisión del acuerdo adoptado en su día sobre la segregación de la parcela, que, como acabamos de exponer, debe ser objeto de revisión y consiguiente eliminación del mundo jurídico por parte del Ayuntamiento, las obras podrían ser autorizadas siempre que la parcela –sin segregación de por medio– reúna la condición de solar y el propietario o propietarios de ésta constituyan sobre ella una comunidad en régimen de propiedad horizontal, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.3² del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal.

¹ **Artículo 86. Anulación de licencias urbanísticas u otros actos legitimadores ilegales.**

1. Las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto de autorización administrativa previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuyo contenido constituya infracción del ordenamiento jurídico o alguna de las infracciones urbanísticas definidas en el mismo, deberán ser objeto de revisión, cuando concurran causas de nulidad, o deberán ser anuladas, en su caso, previa declaración de lesividad, por la Administración competente mediante procedimiento incoado al efecto y en el cual serán parte, en todo caso, quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, respectivamente.

Si la actuación no hubiere concluido se procederá a su suspensión inmediata en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, así como en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los procedimientos de revisión a los que se refiere el apartado anterior, serán independientes a todos los efectos y constituirán presupuesto de los de carácter sancionador, así como respecto a los de responsabilidad patrimonial de la Administración a que hubiera lugar.

3. Anulada la licencia u otros actos de autorización administrativa, con carácter firme, la persona titular de la Alcaldía o del órgano correspondiente de la Administración urbanística competente acordará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado que no sea susceptible de legalización o que siéndolo no lo hubiere sido por culpa de la persona interesada.

4. Cuando las actividades fueren constitutivas de infracción, según el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y se realicen al amparo de una licencia, orden de ejecución u otros títulos habilitadores, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza o legitima.

5. Si la anulación de la licencia es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias u otros títulos habilitadores a no ser que sean los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones por parte de los mismos.

² **Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.**

(...)



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiendo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo, 5 de marzo de 2013

3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.