

Mediante escrito de fecha 15 de febrero de 2023, con entrada en el registro general en esta Diputación el citado día y número de registro 202499900001976, el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de XXX XXX XXX , solicita la emisión de informe sobre **"Valoración jurídica sobre concesión o denegación de la licencia de segregación solicitada, según corresponda a efectos de resolución de recurso de reposición interpuesto"**.

Atendiendo a lo solicitado se emite el presente

INFORME

I.- ANTECEDENTES.

PRIMERO.- De la documentación adjuntada a la solicitud de informe realizada por el Ayuntamiento de XXX XXX XXX , se desprende que por Decreto de Alcaldía de fecha 8 de enero de 2024, se procedió a la denegación de licencia de segregación instada por la recurrente.

Dicha denegación se fundamentó en el informe técnico emitido por el Arquitecto municipal con fecha 8 de enero de 2024, de carácter desfavorable al otorgamiento de la licencia, en virtud de los siguientes motivos: *"Las NNSS de planeamiento de la provincia de Toledo no regulan los actos de segregación en suelo urbano y por tanto acudiendo al TRLOTAU, en su artículo 91.1 define:*

"No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano"

Por tanto no es posible la segregación propuesta por el solicitante mientras no se apruebe la correspondiente figura de planeamiento en el Municipio."

Consta, asimismo, informe jurídico emitido por la Secretaria municipal de fecha 8 de enero de 2024, de carácter igualmente desfavorable, en el que, entre otros, se pone de manifiesto que: *"La división propuesta está expresamente prohibida por la normativa vigente, al tratarse de una parcelación en suelo urbano, y no tener el Municipio ni POM aprobado ni instrumento de planeamiento alguno en vigor; ello en base a lo dispuesto en los artículos 89 a 92 del por el que se aprueba el TRLOTAU."*

Se adjunta con la solicitud de informe, copia de solicitud de licencia de segregación presentada en el registro del Ayuntamiento con fecha 28 de noviembre de 2023.

En la citada instancia se indica que la finca matriz se encuentra en suelo urbano, con una superficie de 540 m², y que consta de dos edificaciones, uno destinado a vivienda con dos plantas y otro destinado a almacén, también con dos plantas. Se pretende segregar la misma en dos parcelas, la primera de 290 m², y la segunda de 250 m², y se motiva la misma en el legítimo interés que tienen los dos nudos propietarios del bien en dividir la citada finca matriz.

SEGUNDO.- Se adjunta copia del recurso de reposición presentado por la interesada con fecha 15 de febrero de 2024, contra el Decreto de Alcaldía de fecha 8 de enero de 2024, en virtud del cual se procedió a la denegación de licencia de segregación.

Se alega en el citado recurso, entre otros, que no obstante lo establecido en el artículo 91 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la segregación solicitada se podría conceder al amparo de la modificación operada por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, en la disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que con la nueva redacción prevé en su regla 3ª que:

"Se podrán realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora, para lo que deberá redactarse previamente un Plan Especial que se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 141.1. En estos casos, y conforme a lo establecido en el artículo 91 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, tendrá la consideración de parcelación urbanística la posible división o segregación del suelo urbano que provenga de la apertura y ejecución de nuevos viarios."

TERCERO.- Con fecha de registro de entrada de 26 de febrero de 2023, número de registro 202499900002786 previo requerimiento del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación, se ha remitido informe de la Secretaria municipal en relación con el recurso de reposición presentado, de carácter desfavorable en cuanto a la estimación del mismo.

II.- NORMATIVA APLICABLE

- Los artículos 89 a 91 y 165 y 167 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero. (TRLOTAU)
- Los artículos 17, 28, 29, 30 y 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril. (RDU)
- Los artículos 11 y 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. (TRLSRU)
- Normas subsidiarias provinciales aprobadas por Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981, B.O.E. de 21/20/1981. (O.M. de 5 de octubre de 1981) (NSPT)
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipio.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. (LRBRL)
- Artículos 112 a 120 y 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP)

III.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO: De los informes técnicos y jurídicos aportados junto con la solicitud de informe, se advierte que la solicitud de segregación se realiza respecto de una parcela sita en suelo clasificado como urbano.

Hemos de comenzar señalando, que tal como se establece en el art. 89.1 a) del TRLOTAU, se considera, a cualquiera de los efectos, parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes, en suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

El artículo 26.2 del TRLSRU, determina que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

Así, se considera nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los artículos 90 y 91 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 17 del Decreto 34/2011, en su apartado 3º.

Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística dando lugar a las operaciones precisas de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico, así como a la imposición de la sanción procedente.

Tras establecerse en el artículo 90 del TRLOTAU, y en el artículo 17.5 del RDU, las fincas y parcelas que se consideran indivisibles, exigiendo cumplir las dimensiones determinadas como mínimas al objeto de dividir los terrenos, el artículo 91 del TRLOTAU, determina:

"No podrán autorizarse 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,....."

En el mismo sentido se pronuncia el art. 17.4 del RDU.

Asimismo, el citado artículo 91 especifica que para las parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano, éstas estarán, en todo caso, sujetas a licencia urbanística.

Por su parte, el art. 165.1.a) del TRLOTAU, señala que están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular: Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

Así, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

La licencia de parcelación o segregación está concebida esencialmente como un modo de controlar la legalidad del acto de división.

SEGUNDO: En la Disposición transitoria décimo primera del TRLOTAU, en relación con los municipios sin planeamiento urbanístico, se determina que los Municipios que, a la entrada en vigor de dicha Ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de las reglas contenidas en la mencionada disposición transitoria.

De los antecedentes expuestos en el presente informe, y facilitados por el Ayuntamiento junto con la petición de informe al S.A.M. de la Diputación, el municipio de XXX XXX XXX carece de planeamiento general, (Plan de Ordenación Municipal o Plan de Delimitación de Suelo Urbano), redactado al amparo del TRLOTAU. Tampoco cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento en vigor, estando vinculado por la normativa anteriormente enumerada y, para todo aquello no previsto, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Toledo aprobadas por Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981, (BOE de 21/10/1981).

Visto que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Toledo no establecen parcela mínima en urbana y que toda división o segregación está referenciada a que las fincas resultantes, entre otros condicionantes, superen las dimensiones mínimas impuestas en la normativa urbanística aplicable y visto que tal dato es omitido en las mismas, unido a la prohibición de segregación urbanística en municipios carentes de Plan, bien de Ordenación municipal, bien de Delimitación de Suelo Urbano, (con la finalidad entre otras de impulsar a esos municipios a aprobar los mismos para mayor actualización y seguridad jurídica), no procedería conceder la licencia de segregación solicitada, y en consecuencia ello implica la desestimación del recurso de reposición presentado por la interesada.

Tal como indica el art. 11 del RDU, la licencia urbanística es el acto administrativo, de carácter reglado y declarativo, mediante el cual el municipio correspondiente autoriza las actuaciones urbanísticas proyectadas de uso, aprovechamiento, transformación, segregación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente.

Las dimensiones determinadas como mínimas al objeto de dividir los terrenos, tal como establece el art. 90 del TRLOTAU, han de venir regladas y especificadas expresamente en la normativa urbanística citada, por lo que al carecer el municipio de XXX XXX XXX, y no venir contempladas en las NSPT, no cabe acudir a criterios comparativos, como los recogidos en la memoria técnica que acompañaba a la solicitud de licencia, que alude a que las parcelas resultantes propuestas, *"...son bastante superiores a 100 m², superficie que suele ser medida habitual para el concepto de parcela mínima en suelo urbano en las normativas aceptadas como usuales en la provincia de Toledo."*

Se requiere ante todo que la operación divisoria o segregadora venga permitida y se ajuste a la ordenación urbanística. Es pues requisito o presupuesto previo la existencia de Plan General o de Plan de Delimitación de Suelo urbano que, en definitiva, determinen las características exigibles para la formación de parcelas y en concreto la parcela mínima edificable. Para dividir o segregar una parcela deben cumplirse las determinaciones del instrumento de planeamiento que resulte de aplicación en el término municipal correspondiente, no en otros, sin cuyo cumplimiento no puede el Ayuntamiento conceder la preceptiva licencia que autorice el acto.

TERCERO: Se advierte que el art. 91 del TRLOTAU, establece en su párrafo segundo una excepción a la regla general de 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.

Establece dicho párrafo que: *"Se exceptúan de la regla anterior las parcelaciones que tengan su origen y se integren en operaciones jurídicas de sucesión mortis causa, siempre y cuando se legitimen por la correspondiente licencia urbanística otorgada conforme a las determinaciones del ordenamiento territorial y urbanístico vigente o, en su defecto, mediante ordenanza municipal que deberá ser objeto de informe preceptivo y vinculante por parte de la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo."*

Tampoco resultaría de aplicación esta excepción en el caso que nos ocupa. En primer lugar no ha sido alegada por la interesada ni en la solicitud de licencia, ni en el recurso de reposición presentado, pero aún así tampoco procedería en el municipio de XXX XXX XXX, puesto que además de exigir que quedase acreditada y justificada en el expediente la operación jurídica de mortis causa que habilitase la excepción por parte de los interesados, el ordenamiento territorial y urbanístico vigente y aplicable, no contempla las determinaciones requeridas para otorgar la licencia, como veíamos anteriormente, y tampoco existe ordenanza municipal en el citado municipio, que subsidiariamente pudiese contemplar la mencionada regulación.

CUARTO: Alega la interesada, en el recurso de reposición presentado consistente, entre otros, que no obstante lo establecido en el artículo 91 del TRLOTAU, la segregación solicitada se podría conceder al amparo de la modificación operada por el apartado once del artículo segundo Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, en la disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que con la nueva redacción que prevé en su regla 3ª y que posteriormente reproduciremos.

El 30 de noviembre de 2018 se ha publicado en el DOCM el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, constituyendo un desarrollo reglamentario de los reglamentos sectoriales aplicables.

Su justificación deriva, como se indica en su Preámbulo, de la necesidad de acomodar reglamentariamente las sucesivas modificaciones legislativas con incidencia en el ámbito urbanístico y de implementar medidas concretas al objeto de facilitar la actividad urbanística tanto de los municipios de menor tamaño de la Región, como, en general, del conjunto de la ciudadanía.

La modificación del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, obedece principalmente, como continúa indicando en su Preámbulo a la necesidad de flexibilizar para los municipios de menor tamaño las exigencias que este texto impone respecto a las reservas dotacionales, fomentando a la vez la preservación de sus espacios con relevantes valores naturales o culturales. Asimismo, se modifica el concepto de Planes Especiales al objeto de su adecuación y precisión respecto a la definición que de dicho instrumento proporciona el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de

la que se desprende la sustantividad propia de dichos planes respecto a los instrumentos de planeamiento general. Finalmente, y teniendo en cuenta que hoy día, 291 municipios de Castilla-La Mancha aún carecen de un planeamiento general que ordene sus territorios, se posibilita que en los mismos puedan atenderse ciertas demandas de edificación tanto en el suelo rústico como en la trama urbana de sus núcleos de población para lo que se modifica la Disposición Transitoria Primera de la norma.

Dicha DT 1ª, en su nueva redacción, establece en relación con la Regulación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico, que:

"Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose, en su caso, por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

.....

3ª. Asimismo, se podrán realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora, para lo que deberá redactarse previamente un Plan Especial que se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 141.1. En estos casos, y conforme a lo establecido en el artículo 91 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, tendrá la consideración de parcelación urbanística la posible división o segregación del suelo urbano que provenga de la apertura y ejecución de nuevos viarios."

No procedería tampoco estimar la alegación presentada, puesto que la regla 3ª de la DT 1ª, exige se redacte previamente un Plan Especial para realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, Plan Especial que en el presente caso no existe en el municipio de XXX XXX XXX , por lo que tampoco existe plan de desarrollo urbanístico que ampare la parcelación solicitada.

En todo caso, en la alegación presentada, la interesada se limita a realizar una remisión genérica a la regla 3ª de la mencionada Disposición Transitoria, sin concretar la razón de por qué la considera de aplicación al caso concreto, y que se cumplirían los requisitos exigidos y que justificaría el otorgamiento de la licencia de segregación solicitada.

Si bien el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre tiene por objeto facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, ello no implica que no haya que cumplir en cada caso los parámetros urbanísticos que se establecen en los preceptos afectados por la aprobación de dicha disposición normativa.

QUINTO: Por último indicar que en el recurso de reposición presentado, se indica que en circunstancias similares por el Ayuntamiento se ha concedido recientemente licencia de segregación a unos vecinos de dicha localidad.

El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de XXX XXX XXX , en la solicitud de emisión de informe a Diputación, a este respecto señala que desconoce las razones/argumentos

en virtud de los cuales se concedió licencia municipal de segregación en suelo urbano en el año 2020, sin que existan informes técnicos o jurídicos en el expediente.

Señalar que no es objeto del presente informe el pronunciarse sobre la legalidad de un expediente del que se desconocen sus antecedentes y circunstancias, y que es completamente ajeno al procedimiento de resolución de recurso de reposición y solicitud de informe al S.A.M. de Diputación que ahora nos ocupa, y cuyo fin es analizar la comprobación de la conformidad al ordenamiento urbanístico vigente de la concreta solicitud de licencia de segregación presentada.

La legalidad de la eventual licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento, habrá de ser analizada en su caso, mediante procedimiento específico que se incoe a tal fin.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, y en virtud de los fundamentos jurídicos recogidos en los antecedentes del presente informe, **procede desestimar el recurso de reposición presentado por la interesada** contra el Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de XXX XXX XXX de fecha 8 de enero de 2024, en virtud del cual se procedió a la denegación de licencia de segregación solicitada en suelo urbano, por no cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación, en particular lo dispuesto en los artículos 91 del TRLOTAU y art. 17.4 del RDU, que establecen que no podrán autorizarse 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, como es el caso del citado, y sin que tampoco pueda ampararse dicha solicitud en la disposición transitoria primera, regla 3ª, del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y que no sufre en modo alguno a otros informes que se hayan podido solicitar y/o que resulte preceptivo emitir para la válida emisión de los acuerdos.

Toledo, a la fecha y firma expresadas al margen