



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de... solicita, mediante escrito de fecha 9 de Agosto pasado, y registro de entrada en Diputación el día 20 del mismo mes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación con la solicitud de licencia presentada en el Ayuntamiento, para la segregación de un terreno situado dentro del perímetro de suelo urbano, delimitado mediante el correspondiente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, vigente en la localidad.

A modo de antecedentes, el Ayuntamiento nos informa que la parcela en la que se pretende ejecutar la segregación se encuentra incluida en el ámbito determinado por el citado Proyecto de Delimitación, y también que *“el solar que pretende segregarse no cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para alcanzar la condición de solar...”*, según cita textual del Informe emitido por la asesora urbanística de la entidad.

A tal efecto, la Sra. Alcaldesa nos remite copia de la solicitud formulada por el titular de la parcela, nota simple informativa del Registro de la Propiedad con la descripción y titularidad de aquélla, y croquis de situación de la parcela originaria, con indicación de aquellas otras parcelas que, en caso de concesión de la licencia, resultarían tras la segregación, y entorno formado por las fincas colindantes.

Pues bien, una vez estudiada y analizada la documentación remitida, así como, la legislación que resulta de aplicación al caso y que luego se dirá, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

Antes de responder a la cuestión concreta planteada por el Ayuntamiento, conviene recordar que, pese a lo señalado tanto en el artículo 3.1¹ del Reglamento de Planeamiento

¹ Artículo 3.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, vigente en el momento de aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, como en el Anexo nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Ordenación Urbana de la Provincia de Toledo, aprobadas por Orden de 5 de Octubre de 1981, que, bajo el título de “*Nivel mínimo de planeamiento en los diferentes municipios de la provincia*”, clasifica a éstos en función de la figura de planeamiento exigida en cada caso, el mencionado Proyecto de Delimitación – que, por cierto, era el exigido en su día en el caso de... – no es un verdadero instrumento de ordenación – es decir, a través de él no se establece una ordenación física de los terrenos –, y, por tanto, tampoco es un instrumento de planeamiento general; se trata, simplemente, de un medio de clasificación de suelo y, más concretamente, de suelo urbano, pues, para dicho instrumento el resto del suelo – no urbanizable – tiene un carácter meramente residual.

No obstante, conviene decir también que algunos Proyectos de Delimitación pueden ir acompañados o *complementados*, como dice la letra d) del precepto anteriormente citado, “*con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo*”, cuyo contenido vendrá determinado por lo dispuesto en el artículo 102² siguiente del Reglamento citado. A este respecto, desconocemos el contenido del Proyecto de Delimitación de... y si éste va acompañado o no de las referidas Ordenanzas, pero, teniendo en cuenta el alcance limitado

1. La ordenación urbanística municipal se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- b) Normas Subsidiarias del Planeamiento para todo el territorio municipal, con las determinaciones establecidas en el artículo 71.3 y 4 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en adelante Ley del Suelo.
- c) Normas Subsidiarias del Planeamiento, con las determinaciones previstas en el artículo 71.3 de la Ley del Suelo.
- d) **Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano**, formulado de conformidad con el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, complementado, en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo.

² **Artículo 102.**

- 1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.
- 2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:
 - a) Alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema.
 - b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.
- 3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



atribuido a éstas por el último de los preceptos citados, es seguro que tales Ordenanzas, en el caso de existir, no recogerán disposición alguna relativa al tema objeto de Informe.

Por otra parte, podemos considerar al municipio de... entre los incluidos en la Disposición Transitoria Séptima³ – *“Municipios sin planeamiento urbanístico”* – del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), y, de acuerdo al contenido de ésta, acudir directamente a las Normas Subsidiarias Provinciales en busca del referente jurídico que nos permita dar una respuesta en Derecho a la cuestión planteada por el Ayuntamiento.

Pues bien, si acudimos a las referidas Normas Subsidiarias de la provincia de Toledo, aprobadas, como decimos, el 5 de Octubre de 1981, y declaradas vigentes por la Disposición Transitoria Segunda, en su apartado 3, *“hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor el instrumento de planeamiento general que proceda, según lo dispuesto en esta Ley”*, podemos comprobar como, salvo la mención efectuada a la competencia del Alcalde para ejercer la inspección de las parcelaciones urbanas, a que se refiere el artículo 3.2 del propio texto bajo la rúbrica de *“Infracciones”*, ninguna otra alusión encontramos en su articulado y anexos a la materia objeto de la consulta.

Por tanto, en ausencia de regulación específica, tanto en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, como en las propias Normas Subsidiarias de ámbito provincial, si queremos conocer el régimen jurídico aplicable a la segregación de parcelas, deberemos acudir, en

³ Séptima.- **Municipios sin planeamiento urbanístico.**

Los Municipios que, a la entrada en vigor de esta 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 siguientes reglas:

1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de esta Ley, así como al procedimiento previsto en la misma para la calificación urbanística.

2ª. En los núcleos de población, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



línea con lo estipulado en el apartado 1⁴ de la citada Disposición Transitoria Segunda, a lo dispuesto, con carácter general, en el propio TRLOTAU, que pasamos a analizar en el punto siguiente.

SEGUNDO

El citado TRLOTAU, tras abordar en su artículo 89.1⁵ el concepto de parcelación urbanística, y declarar nula, en su apartado 2, *“toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes”*, establece claramente en el artículo 91.1 siguiente 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”***.

En el supuesto sometido a nuestra consideración se pretende obtener la licencia de segregación de un terreno delimitado como suelo urbano, en virtud de un instrumento urbanístico menor, como es la vieja figura del Proyecto de Delimitación, que, como hemos dicho en el punto anterior, no es un instrumento de planeamiento general, sino tan sólo de clasificación de suelo, por tanto, como quiera que, según los términos del artículo 89.1 anteriormente citado, estaríamos en presencia de una *parcelación urbanística*, prohibida en suelo urbano en tanto no se dote al municipio de alguno de los Planes en él mencionados,

⁴ Disposición Transitoria Segunda.- Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1.- Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

⁵ Artículo 89. La parcelación urbanística.

1. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:

a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del número 1.2º y el número 1.3º del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



legalmente, no sería posible acceder a la petición del propietario, conforme a lo previsto en el artículo 91.1 asimismo citado.

En definitiva, y de acuerdo con cuanto ha quedado expuesto, debería denegarse la licencia de segregación solicitada, no porque el terreno en cuestión cuente o no con la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios que lo convierten en solar, como, en parte, afirma la asesora urbanística del Ayuntamiento – en la cita entrecomillada recogida en el escrito de petición de Informe –, sino, simplemente, por prohibirlo expresamente el TRLOTAU en su artículo 91.1, anteriormente citado, en aquellos municipios que no cuenten con el planeamiento general adecuado. La condición o no de solar predicable respecto del terreno objeto de segregación, teniendo en cuenta el instrumento de ordenación vigente en... que ya clasifica a éste como suelo urbano, es irrelevante a dichos efectos, pues, el mayor o menor grado de urbanización de aquél sólo dará lugar, en su caso, a un aumento en las cargas de urbanización exigibles al propietario, al tener que completar éste la urbanización antes de la edificación, lo cual es algo radicalmente distinto al acto de la segregación.

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 no supe en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 21 de Agosto de 2007