

**ASUNTO: BIENES**

Segregación de una parcela en suelo urbano de superficie inferior a la mínima, para su cesión por el propietario a _____ para la construcción de un centro de transformación.

255/10

FD

INFORME**I. ANTECEDENTES:**

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

- Con fecha 9 de septiembre de 2010, tiene entrada en este Servicio, escrito del Ayuntamiento de _____, en relación con la solicitud de licencia de segregación de una parcela inferior a la parcela mínima, para su cesión a _____ para la instalación de un centro de transformación y se solicita que *"... por el Servicio de asesoramiento de la Diputación se proceda al estudio del asunto y emisión del correspondiente informe jurídico."*
- Acompaña a la solicitud el documento denominado "Segregación de Parcelas", que se compone de dos partes: 1, Memoria, y 2, Planos, redactado por "FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ JIMÉNES Y HERRERO, ARQUITECTURA Y DISEÑO, S.L.P. (HEAD), y suscrito por PORMOCIONES ISIDRO MONLEÓN, S.L.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLR).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).



- Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero (RPEX).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. El supuesto de hecho ante el que nos encontramos, en principio, no es otro que la parcelación urbanística definida en el artículo 39 la LSOTEX como *"Toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes"*, acto para el que es preceptivo la obtención de la correspondiente licencia municipal tal y como expresamente se exige en los artículos 41.3 (*3. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal.*) y 180 (*"Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos: a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación."*), concebida ésta como medio por el que los Municipios controlan la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades urbanísticas, según dispone el artículo 175.1.

2º. La regulación específica de las parcelaciones urbanísticas se encuentra en los artículos 39, 40 y 41 de la LSOTEX, sancionando el apartado 2 del primero de ellos con la nulidad *"... toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial y urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes."*, preceptos que regulan, respectivamente, la indivisibilidad de fincas, unidades rústicas aptas para edificación, parcelas y solares y el régimen de las parcelaciones. Por lo que respecta a la indivisibilidad, la ley estatal en el artículo 17.2 del TRLS regula la cuestión en los siguientes términos: *"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."*, tanto que la ley autonómica, en lo que aquí interesa, en el apartado a) del citado artículo 40 dispone que son indivisibles las parcelas *"... que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, ..."*, por tanto, todo parece indicar que el Ayuntamiento debería denegar la licencia, ya que de concederla, como se ha visto sería nula, por ser contraria a la ordenación urbanística, por tener la parcela cuya segregación se pretende una superficie inferior a la parcela mínima establecida en el planeamiento vigente en el Municipio (Normas Subsidiarias de _____).

Debe advertirse que, conforme a lo señalado en el citado artículo 17.2 del TRLS, la licencia es imprescindible tanto en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas como en la correspondiente inscripción registral, debiendo exigir notarios y registradores su acreditación documental, que además



están obligados a hacer constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3º. No obstante, debe tenerse en cuenta que el destino final es un equipamiento de los incluidos en el "ANEXO I, USOS URBANÍSTICOS DEL SUELO" del RPEX, en apartado "2.4, *Uso Dotacional (D)*", como uso pormenorizado de equipamiento (D-E), entre los que se puede diferenciar "*Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.*" Precisamente este uso, junto con el Uso Administrativo-Institucional (DE-AI), se diferencia de los restantes [Uso Educativo (DE-ED), Uso Cultural-Deportivo (DE-CD) y Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA)], precisamente en que la edificabilidad correspondiente no consumirá aprovechamiento urbanístico, por lo que no es en modo alguno un aprovechamiento lucrativo, escapando por tanto al régimen general de la parcelación urbanística.

Abundando en este criterio debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 14, "*Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.*", de la LSOTEX, que impone el deber de "*Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística ...*" y cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, como parece ser el caso, impone además (entre otros) el deber de "*Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.*", por lo que si el propietario tiene la carga de ceder el suelo preciso para las dotaciones públicas, difícilmente va a poder llevarla a cabo si no puede realizar las correspondientes operaciones de segregación que sean necesarias.

4º. Por cuanto se ha señalado, se concluye que no debería haber inconveniente para que el Ayuntamiento autorice la segregación solicitada, condicionada a que la parcela sea destinada exclusivamente a recinto para centro de transformación. Para la tramitación se seguirá lo previsto en los artículos 176 y 181 de la LSOTEX, que determinan, respectivamente, el procedimiento general y específico de otorgamiento de las licencias, con atención especial a lo prescrito en los artículos 177 y 182 del mismo cuerpo legal, en cuanto a los efectos y el contenido de la eventual licencia.

El órgano competente para conceder la licencia será la Alcaldía, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la LBRL, salvo que dicha atribución haya sido delegada.

Este es el informe del Servicio de Asesoramiento y Asistencia Jurídica, Económica y Contable – Oficialía Mayor, en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para el Ayuntamiento de



_____, que en uso de sus competencias y de la autonomía reconocida constitucionalmente, resolverá lo pertinente.

Badajoz, septiembre de 2010.