

Por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ se solicita de este Servicio de Asesoramiento local, informe jurídico sobre la solicitud de una licencia de segregación de terrenos, calificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como “Suelo Urbano. Espacios Libres y Zonas Verdes”.

Adjunta a la petición de informe copia de la solicitud recibida y copias de las Normas Subsidiarias vigentes (planos y normativa que afectan directamente a los terrenos sobre los que se solicita la licencia).

En concreto la solicitud de licencia de segregación se efectúa por ADIF, y a través de ella, expone que es propietaria de una parcela en el término municipal de _____, con el carácter de urbana, con una superficie de 4.935 metros cuadrados, sobre la que se ubican cuatro edificaciones aisladas vinculadas a las antiguas instalaciones ferroviarias, que son las siguientes:

- Edificio de muelle cubierto que actualmente se destina a almacén, con una superficie de 128 metros cuadrados.
- El antiguo edificio de viajeros que constituye en la actualidad una vivienda, con una planta baja y con una planta primera, con una superficie total de 180 metros cuadrados, con 90 metros cuadrados cada planta.
- El edificio de los aseos, con una superficie de 10,50 metros cuadrados.
- El almacén, con una superficie de 6,25 metros cuadrados.

Antes de comenzar a emitir el informe, tenemos que indicar que se trata de una situación compleja, en la que por lo que se desprende de la solicitud, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 4/2013 de 23 de febrero, toda la red ferroviaria estatal cuya administración tenía encomendada ADIF, ha pasado a ser de titularidad de ADIF. Ante esta situación, ADIF está intentando regularizar e inscribir su patrimonio en el Registro de la Propiedad. En concreto, y por lo que respecta a la parcela sobre la que se solicita la licencia de segregación, se trata de unos terrenos por los que discurría antes la línea de ferrocarril Valladolid-Ariza que fue cerrada definitivamente en 1993, y un poco más tarde, ya en 1995, se autorizó, por el Consejo de Ministros, el levantamiento de la vía y de las instalaciones anejas a esta línea. Por tanto, puesto que esta parcela ya no está afecta al servicio ferroviario, ahora figura en el inventario de ADIF como bien patrimonial.

En la solicitud de licencia de segregación se pone de manifiesto por ADIF que la parcela catastral de estos terrenos es más grande de lo que según resulta de su inventario de bienes es de titularidad de ADIF, de tal modo que hay una porción de terreno (no indican superficie), de forma triangular que forma parte de esta parcela catastral, y que no es de titularidad de ADIF.

Tras una conversación telefónica con el Ayuntamiento, éste nos indica que ADIF se encuentra regularizando la situación catastral de esta parcela a la vez que solicita la licencia de segregación, de tal modo que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada junto a la solicitud de licencia de segregación, no coincide con la que existe a fecha actual consultando la Oficina Virtual del Catastro, y ello, porque ADIF ha conseguido que el Catastro no meta en la

parcela de propiedad de ADIF, esta porción triangular de terreno que según ADIF no era de su propiedad, y que ha cedido al Ayuntamiento como vial público.

Hacemos esta mención porque al consultar la Oficina Virtual del Catastro para emitir este informe, hemos comprobado cómo una vez eliminada esta porción de terreno triangular, tampoco coincide la superficie que actualmente indica el Catastro que tiene esta parcela con la que ADIF refleja en su solicitud de licencia de segregación, de tal modo que según la certificación actual del Catastro, la parcela en cuestión tiene una superficie de 5.061 metros cuadrados (en lugar de los 5.400 metros cuadrados que figuraban en la que aportaban al Ayuntamiento puesto que en ésta se encontraba incluida la porción triangular que ha cedido ADIF al Ayuntamiento), pero que tampoco coincide con la superficie que ADIF manifiesta que tiene la parcela en su solicitud de licencia de segregación, ya que indica que la parcela que desea segregar es de 4.935 metros cuadrados.

Por otra parte tampoco coincide la superficie total construida que figura en el Catastro, que en total suma 319 metros cuadrados, con la que indica ADIF en su solicitud que en total suma 324,75 metros cuadrados.

Ponemos de manifiesto esta discordancia para indicar que ADIF tendrá que aclarar esta situación antes de la concesión de la licencia de segregación por ser importante para comprobar si se cumplen o no los requisitos a la hora de conceder la licencia.

Una vez expuesta esta situación, indicamos que lo que ADIF solicita es segregar la finca descrita en dos fincas:

- Parcela 1, que quedaría con una superficie de 2.457 metros cuadrados con una edificación de 128 metros cuadrados (antiguo edificio del muelle que actualmente es un almacén).
- Parcela 2, que quedaría con una superficie de 2.478 metros cuadrados, con tres edificaciones. En concreto en esta parcela quedaría ubicado el antiguo edificio de viajeros, que actualmente es una vivienda de 180 metros cuadrados, repartidos en dos plantas, con 90 metros cuadrados cada planta, el edificio antiguamente destinado a aseos, con una superficie de 10,50 metros cuadrados, y el pequeño almacén que tiene una superficie total construida de 6,25 metros cuadrados.

Consultado el Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente de la Junta de Castilla y León a través del enlace que recoge la página Web de la Diputación Provincial de Valladolid, se ha comprobado que el municipio de _____ cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en 1988 (en adelante NSM).

Las Disposiciones Transitorias Tercera de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) y del Real Decreto 22/2.004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), establecen que en los municipios con planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley, se regirán por la LUCYL y RUCYL, pero con unas particularidades.

En concreto y por lo que respecta al suelo urbano, indican estas Disposiciones transitorias que si el suelo urbano no está incluido en unidades de actuación, de ejecución o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, con alguna salvedad, y si es suelo urbano incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes se aplicará el régimen establecido en la Ley para el suelo urbano no consolidado.

En primer lugar, vamos a analizar el régimen jurídico aplicable a las licencias de parcelación para después poder aplicar todo lo expuesto al supuesto planteado por el Ayuntamiento de _____.

En general, para poder conceder una licencia de segregación, hay que partir del artículo 309 del RUCYL, que establece que toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa de una licencia urbanística, que solamente podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico. Es decir que todas las fincas que resulten después de la segregación tienen que cumplir con las determinaciones establecidas para esa clase de suelo en el planeamiento urbanístico.

No obstante hay una serie de supuestos que se señalan en el artículo 309.1b) del RUCYL que quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación y que son los siguientes:

1º. Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.

2º. Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

3º. Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración Pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Tanto notarios como registradores han de exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división o segregación de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o bien, en los supuestos citados, la innecesariedad de la misma.

La licencia de parcelación no se puede obtener por silencio, pues de acuerdo con el artículo 9.8 a) del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en su redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, establece que serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen "*Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación*".

Es muy importante distinguir entre si la parcelación que se pretende llevar a cabo, es una parcelación sin más, o es una parcelación urbanística, ya que la Disposición adicional única del

RUCYL diferencia ambos conceptos. Una parcelación, es una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, y la parcelación urbanística es aquella parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, entendiéndose que existe este fin implícito cuando las parcelas o lotes resultantes, presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

Esta distinción es importante porque el artículo 310 del RUCYL, establece cuáles son las limitaciones a la licencia de parcelación, y el artículo 311 del RUCYL establece además, unas limitaciones específicas a la licencia de parcelación urbanística.

El artículo 310 del RUCYL, como hemos indicado recoge una serie de limitaciones específicas a la licencia de parcelación (no urbanística, sino a todas las parcelaciones) por entender que los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:

- a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
- b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
- c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.
- d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

Pero además, si se trata de una parcelación urbanística, además de las limitaciones generales establecidas para la licencia de parcelación, la segregación debe cumplir con otros requisitos, y que recoge el mencionado artículo 311 del Reglamento, que son que en suelo urbano y urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea una parcelación urbanística, antes de que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando sea exigible, el instrumento de gestión urbanística.

Aplicando todo lo expuesto al supuesto planteado por el Ayuntamiento de _____, habrá que determinarse en primer lugar si la parcela que se pretende segregar se encuentra o no se encuentra incluida en unidades de actuación o ámbitos equivalentes, para saber si se le aplicará el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado.

En segundo lugar, será necesario determinar si la parcelación solicitada se trata de una parcelación urbanística o no. Si se trata de una parcelación urbanística, y se trata de un suelo urbano no incluido en ninguna unidad de actuación, se le aplicará el régimen del suelo urbano consolidado, y por tanto no regirá la limitación establecida en el artículo 311 del RUCYL de tener que tener aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada. En caso contrario, no se podrá conceder licencia de parcelación hasta el momento en que esté aprobado definitivamente este instrumento.

Por otra parte, tanto se trate de una parcelación sin más o se trate de una parcelación urbanística, los terrenos tendrán que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 310 del RUCYL. En concreto, y por lo que afecta a este supuesto, habrá que determinar si los terrenos que se pretenden segregar tienen una superficie igual o superior a la parcela mínima establecida en el planeamiento.

Puesto que las Normas Subsidiarias Municipales de _____ establecen que estos terrenos están calificados como “Espacio libre y zona verde”, habrá que estar a la parcela mínima segregable establecida para este tipo de suelo. Si el planeamiento municipal no indica parcela mínima segregable para este tipo de suelo (como parece que así es tras examinar el Capítulo 5 de las mencionadas NSM), habrá que estar a la parcela mínima establecida en el planeamiento para el suelo urbano en general, y si la parcela mínima segregable no se encuentra establecida con carácter general para el suelo urbano y se encuentra establecida de modo diferenciado para el suelo urbano en función del tipo de uso, habrá que aplicar la parcela mínima segregable que encaje en el tipo de uso de suelo donde se encuentren estos terrenos, de tal modo que si por ejemplo estos terrenos se encuentran en el casco histórico habría que aplicar esta parcela mínima.

Por otra parte, el artículo 310 c) del RUCYL, como vimos anteriormente, establece otra limitación a la licencia de parcelación, al indicar que no son segregables los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.

Esta limitación enlaza con la regla general de que solo pueden otorgarse las licencias de parcelación si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico, y así, además de cumplir con la parcela mínima, las parcelas resultantes de la segregación deberán cumplir con las determinaciones que establece el planeamiento municipal para este tipo de suelo en lo que se refiere a edificabilidad y ocupación máxima de parcela.

De este modo, el artículo 2 del Capítulo 5 de las NSM, que recoge la Ordenanza de espacios libres y zonas verdes del municipio de _____, establece una serie de condiciones de edificación, entre las que se encuentran la ocupación máxima de parcela y la edificabilidad, y que son condiciones que tendrán que cumplir las dos parcelas que resulten de la segregación. Puesto que las dos parcelas que resultarían de la segregación solicitada tienen construcciones,

habrá que comprobar si cada una de ellas, una vez efectuada la segregación, cumplen con las condiciones de edificación que indica el planeamiento.

Conforme al artículo 293 del RUCYL, que regula el procedimiento ordinario para el otorgamiento de licencia urbanística en general, se indica que los servicios técnicos y jurídicos municipales o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deben emitir informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

De este modo, es necesario que conste en el expediente de concesión de licencia de segregación, informe técnico previo al informe jurídico que se pronuncie sobre los aspectos urbanísticos mencionados, a saber, si el terreno es suelo urbano no incluido en ninguna unidad de actuación o ámbito equivalente, si esta parcelación es una parcelación urbanística o una parcelación sin fines urbanísticos, si ambas parcelas resultantes cumplen con la parcela mínima establecida para este tipo de suelo y con las condiciones de edificación y ocupación máxima de parcela que las NSM de _____ establecen para los espacios libres y zonas verdes. Si este informe es favorable, procederá la concesión de la licencia de segregación. En caso contrario no podrá concederse la licencia de segregación solicitada.

Ante la falta de este informe técnico, no es posible pronunciarnos sobre el fondo del asunto, y únicamente podemos marcar los criterios para que el Ayuntamiento a la vista del informe técnico pueda resolver lo que proceda.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro mejor fundado en derecho.

En Valladolid a 22 de octubre de 2013