

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA

SECRETARÍA

CRITERIOS A SEGUIR EN LA TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA O AUTORIZACION PARA PARCELAR O SEGREGAR TERRENOS O, EN SU CASO, DECLARAR LA INNECESARIEDAD DE ÉSTAS.

APROBACIÓN: Punto nº 71 de la Sesión Ordinaria del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura celebrada el día 19 de febrero de 2001.

Para una fácil comprensión los criterios se han esquematizado en el siguiente cuadro, diferenciándose cuando procede licencia de parcelación y cuando declaración de su innecesariedad según el tipo de suelo de que se trate (suelo urbano = SU; suelo urbanizable programado = SUP; suelo urbanizable no programado = SUNP; suelo no urbanizable = SNU).

	S.U.	S.U.P.	S.U.N.P.	S.N.U.
<u>LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACION</u>	<i>Conceder: si cumple con el P.G.O.U. la división.</i>	<i>No se podrá conceder hasta que se desarrolle el planeamiento preciso o el instrumento de gestión en su caso</i>	<u>IGUAL</u> S.U.P.	<i>Conceder: si cumple con el P.G.O.U. la división.</i> <i>Denegar: En el suelo agrícola de regadío.</i>
<u>DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD</u>	<i>Disposición Transitoria 3ª P.G.O.U. (interpretación amplia según acuerdo de 15-5-2000).</i> <i>Suelo sujeto a Planeamiento sin desarrollar, cuando la segregación y/o agrupación se realice al objeto de disponer de la propiedad, siempre que no dificulte el desarrollo de aquel</i> <i>Que la segregación se ajuste a parcelación delimitada por instrumento de planeamiento o gestión aprobado.</i>	<i>Cuando la segregación y/o agrupación se realice al objeto de disponer de la propiedad, siempre que ésta no dificulte el futuro desarrollo del suelo.</i> <i>Que la segregación se ajuste exactamente a parcelación delimitada por instrumento de planeamiento o gestión aprobado.</i>	<u>IGUAL</u> S.U.P.	<i>Cuando sea con fines agrícolas o forestales en los términos del artºs. 9.1.5 apt 3 y 9.2.8 apt 3 del P.G.O.U.</i>

Como complemento de las pautas expuestas en el esquema transcrito hay que aclarar:

A) Con respecto del Suelo Urbano:

- Que en la aplicación de la Disposición Transitoria 3ª del PGOU de Málaga, relativa a la salvedad del cumplimiento del parámetro de parcela mínima en parcelas de suelo urbano, al objeto de poder ser edificada, se tendrá en cuenta la interpretación amplia aprobada por acuerdo del Consejo de Administración de esta Gerencia de 15 de mayo de 2000.

-Cuando una solicitud verse sobre la autorización para dividir o segregar parte o partes de un edificio, sin que ello presuponga división del suelo, no se admitirá a trámite la misma ya que lo solicitado no es un acto de división de suelo en los términos previstos por la legislación urbanística y el PGOU de Málaga, sino un acto de división de un edificio que debe someterse a las previsiones que al respecto establece la legislación civil, por lo que esta Administración no es competente para pronunciarse al respecto.

-En las segregaciones y cesiones de terrenos con destino a espacios públicos: hay que tener en cuenta que el acuerdo del Consejo de Administración de esta Gerencia de 20 de julio de 2000 declaró innecesaria, con carácter general, la licencia de parcelación por todas las segregaciones de terrenos que de forma unilateral y gratuita se ceden al Ayuntamiento como consecuencia de expedientes tramitados por esta Administración Urbanística.

- En los supuestos de segregaciones o agrupaciones en suelo urbano sujeto a planeamientos sin desarrollar, la justificación en cuanto a la dificultad del futuro desarrollo del suelo dependerá de los objetivos del citado planeamiento.

B) Con respecto del Suelo Urbanizable:

- Cuando estemos ante un SUP o un SUNP, con independencia de si procede conceder licencia para segregar o declaración de su innecesariedad, se indicará en el informe técnico correspondiente, el grado de desarrollo en que se encuentre el suelo en cuestión, con indicación de los documentos de planeamiento o de gestión que estén en tramitación o aprobados, en su caso, así como de las cargas urbanísticas que le afecten.

C) Con respecto del Suelo no urbanizable:

- A la hora de realizar informes relativos a este tipo de suelo, se evitará la expresión licencia de parcelación, por las connotaciones de "parcelación urbanística" que esta puede implicar, siendo más acertado utilizar el término "licencia para segregar".

-Serán requisitos necesarios a aportar para declarar la innecesariedad de licencia de parcelación cuando la segregación o división de terrenos se efectúe a efectos exclusivamente agrarios o forestales los siguientes:

- a) Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.
- b) Compromiso notarial de no edificar y/o urbanizar cuando la parcela sea inferior a la mínima edificable según el tipo de suelo.
- c) Compromiso notarial de no edificar y/o urbanizar cuando estemos ante un suelo agrícola de regadío, aun cuando de la división resulten parcelas de superficie superior a la mínima edificable (5000 m²).

-Cuando se solicite licencia de obras para edificar en un suelo no urbanizable especialmente protegido de regadío, se comprobará que la parcela en cuestión no procede de una segregación practicada con posterioridad a la aprobación definitiva del

PGOU (20/05/1998) ya que en estos casos no podrá concederse la licencia por resultar inedificable la parcela (art. 9.2.8 apt. 3 del P.G.O.U.).

-En todos los casos habrá que tener en cuenta que, las divisiones que se pretendan realizar con fines edificatorios en el tipo de suelo de que tratamos, no están incluidas en ninguno de los supuestos previstos en el artº 9.1.5. apartado 2º del PGOU, en cuyo caso habría que DENEGAR éstas, y dar cuenta al Servicio de Infracciones.

D) Con carácter general:

-Que cuando de un expediente de licencia de obras se infiera que además se interesa licencia de parcelación, se informarán ambos aspectos y se propondrá la resolución conjunta de ellos.

-Asímismo y al objeto de ser operativos y dar una respuesta a la petición del ciudadano: en los casos en los que no proceda dar licencia de parcelación (o autorización para segregar o agrupar) pero en cambio, sí sea viable la declaración de su innecesiedad en los términos expuestos, se expresará tal circunstancia y se propondrá la declaración de innecesiedad condicionada a la aportación de la documentación que sea precisa, según las exigencias del PGOU (art 9.1.5 , apartado 3º y art 9.2.8 apartado 3º).

-Por otra parte se recuerda lo dispuesto en el artº. 259,3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesiedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Esta obligación para notarios y registradores no es nueva como hemos indicado y ya se preveía en la legislación anterior a la norma citada. Por tanto: el hecho de que el administrado aporte una escritura pública de división o agrupación de suelo, no predispone, en modo alguno, que esta Administración deba autorizar algo que no está permitido por el P.G.O.U.

Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1996 indica:

“... El Recurrente pretende asimilar el acto de segregación con el de parcelación cuando ello es imposible. El de segregación es un acto privado de división de una finca. El de parcelación es un acto sujeto al Derecho Público y que exige la intervención de la Administración, intervención que ya era exigible conforme a la legislación de 1956. Sin esa intervención de la Administración la parcelación es inexistente y el acto de segregación, pese a su inscripción registral, carece de relevancia urbanística ...”.

Al presente informe se unen los siguientes ANEXOS:

ANEXO I: Modelo - solicitud de licencia para la segregación o agrupación de terrenos o declaración de innecesiedad.

ANEXO II: Modelo – requisitos licencia de parcelación/segregación/agrupación o declaración de su innecesiedad.

ANEXO III: Copia de los acuerdos del Consejo de Administración de esta Gerencia de 15 de mayo de 2000 y 20 de julio de 2000.”