

Informe sobre exigencia del deber de cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento en el supuesto de innecesariadad de licencia de segregación (Ayuntamiento de Nigrán – Expediente XCP-23/057)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 02.10.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 53797/2673534) oficio del alcalde del Ayuntamiento de Nigrán en el que solicita informe a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la innecesariadad de ceder al ayuntamiento un terreno de 49 m², de conformidad con la alineación señalada en el expediente municipal núm. 18/0301 U.

La solicitud va acompañada del informe del 08.08.2023 del técnico de Administración General en el que se expone que el motivo de la consulta es el siguiente:

" [...] No caso que nos ocupa, consta resolución de la alcaldía del 17/02/2017 (expte. 17/0061U) por la que se declaró la innecesariadad de licencia de parcelación para la formación de dos parcelas diferentes con superficie bruta de 645 m² (ordenanza 11) y 1.068,20 m² (Ordenanza 13) a partir de una parcela matriz, tenido en cuenta de que concurría el supuesto previsto en el art. 150.6.c de la LSG [...]. No se exigió en este caso la cesión de terrenos afectados por la alineación.

El Ayuntamiento se limitó a exigir la cesión de los terrenos afectados por la alineación en la parcela en la que se pretendía edificar como paso previo para el otorgamiento de la licencia (expte. 18/0421U), que se limitaba a 51 m². [...].

Sin embargo, efectivamente surge la duda [...]: ¿es necesaria la cesión de los terrenos afectados por la alineación en caso de que se lleve a cabo una mera segregación en los supuestos establecidos en la letra "c" del art. 150.6 de la LSG (esto es, cuando el planeamiento otorgue diferentes clasificaciones o cualificaciones a la parcela de origen).

Hasta ahora este Ayuntamiento venía interpretando que no procedía exigir tal deber, al considerar que una mera declaración de innecesariadad de licencia no debería ser título bastante para que el Ayuntamiento pueda imponer una condición tal.

Sin embargo, lo cierto es que el art. 150.5 de la LSG no parece hacer distinciones y establece que toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos comportará el deber de la cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento.

Surgen dudas sobre la correcta interpretación y forma de aplicar el previsto en los arts. 150.5 y 150.6 de la LSG [..]."

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.



SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Nigrán, cuenta con Normas subsidiarias de planeamiento municipal (NSP) aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo del 16.05.1991, ratificado el 16.10.1991 referido al texto refundido. La normativa está publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra del 23.11.1991.

Estas normas fueron objeto de diversas modificaciones posteriores, lo que no tiene incidencia en la consulta formulada.

En consecuencia, las NSP de Nigrán conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las reglas previstas en la disposición transitoria primera núm. 2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG)

TERCERA.- Respecto del fondo del asunto, conviene indicar que las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos, en cualquier clase de suelo están sometidas a licencia urbanística municipal, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, de conformidad con el establecido en el artículo 142.1.f) de la LSG.

Más concretamente, el artículo 150.6 LSG, relativo al régimen de parcelación y división de terrenos, establece lo siguiente:

“Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, excepto que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando la división o segregación sea consecuencia de:

- a) La aprobación de un proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.
- b) La ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas.
- c) El otorgamiento por el planeamiento de distinta clasificación o cualificación de la parcela de origen”.

En idénticos términos se pronuncia el artículo 368.6 del RLSG.

En el supuesto al que se refiere la consulta, tal y como consta en los antecedentes de hecho, el ayuntamiento declaró la innecesariedad de licencia de segregación al amparo del previsto en el artículo 150.6.c) de la citada ley, esto es, por el otorgamiento por el planeamiento urbanístico de distinta clasificación o cualificación a la parcela de origen.

En relación con esta cuestión, hace falta tener en cuenta que la finalidad de la licencia urbanística municipal en estos casos es comprobar que la parcelación, división o segregación de terrenos se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables, por lo que, en el supuesto de segregaciones que traen causa del planeamiento urbanístico deviene innecesario el control municipal llevado a cabo a través de la correspondiente licencia.

CUARTA.- La consulta municipal tiene por objeto determinar si resulta exigible la obligación de cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento en aquellos supuestos en los que resulte innecesario el otorgamiento de licencia al amparo del establecido en el artículo 150.6 de la LSG.

Pues bien, el artículo 150.5 de la LSG establece con total claridad que “Toda parcelación urbanística, segregación o división de terrenos comportará el deber de la cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento”.

Y el apartado 5.e) del Anexo I del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (RLSG) define la cesión como “parte de un ámbito o parcela bruta que pasa a ser pública como condición previa al ejercicio de las facultades urbanísticas atribuidas al dicho ámbito o parcela por el planeamiento”.



La cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento constituye un deber legal impuesto por la normativa urbanística, nombradamente en el artículo 150.5 mencionado, en los casos en los que se pretenda parcelar, segregar o dividir terrenos.

Resulta irrelevante, por tanto, que la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa de la división o segregación de terrenos sea una licencia municipal o una declaración municipal de su innecesariedad, puesto que el precepto apuntado no establece ninguna distinción al respecto.

CONCLUSIÓN

1. La cesión de los terrenos situados fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento se exige en todos los supuestos de parcelación urbanística, segregación o división de terrenos, de conformidad con el establecido en el artículo 150.5 de la LSG.
2. A los efectos anteriores, resulta irrelevante que la parcelación urbanística, segregación o división de terrenos esté sujeta a licencia municipal o declaración de innecesariedad.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

