



Govern de les Illes Balears
Conselleria d'Interior

Data: 12/12/2005

Matèria: urbanisme

Consulta:

Podria un interessat obtenir qualque permís municipal d'obres per a una vivenda ubicada en una parcel.la que es va dividir sense llicència municipal de parcel.lació quan això era preceptiu?

Resposta:

En primer lloc, en quant a la divisió o segregació de parcel.les i la necessitat de llicència municipal, s'han de tenir en compte les següents consideracions, segons es tracti de sòl urbà o de sòl rústic:

- A) Si es tracta d'un sòl urbà consolidat, es a dir, que compti en tots els serveis urbanístics i per tant les parcel.les tinguin caràcter de solar, el control de la divisió es fa mitjançant la llicència d'edificació, a fi d'assegurar el compliment de les condicions mínimes de superfície de parcel.la i de façana en la via pública. És a dir, que la segregació vendria implícita en la llicència d'edificació, i aquesta es podria concedir vàlidament. Ara bé, el que sí es tendria que tenir en compte es comprovar si la parcel.la restant reuneix també tots els requisits per poder atorgar la llicència per a edificar. Si això no fos així, s'hauria de denegar la llicència d'obra en quant a la finca segregada, i instar al propietari que sol.liciti prèviament la llicència de segregació, ja que no es pot segregar un solar si la resta resulta inedificable per qualsevol circumstància urbanística.
- B) Si es tracta d'un sòl urbà no consolidat, és a dir, en el que no s'han delimitat les unitats d'execució o d'actuació -siguin contínues o discontinües- no es possible autoritzar cap segregació mitjançant llicència. En aquest supòsit s'ha de procedir a l'aprovació del projecte de reparcelació de tots els terrenys de la Unitat delimitada. Després, la reparcelació definitivament aprovada i formalitzada en document públic, converteix les parcel.les en solars mitjançant l'execució del projecte d'urbanització. A partir d'aquí, com a l'apartat anterior, ja es poden atorgar llicències d'edificació que duren implícita les de segregació; sempre que la resta del solar reuneixi, al igual que la part que es segrega, l'exigència de parcel.la mínima i continuï reunint les condicions de solar.
- C) Si es tracta d'un sòl rústic, l'edificació requereix: observar l'unitat mínima de cultiu i observar i complir la parcel.la mínima assenyalada a efectes edificatoris en aquest tipus de sòl per a vivendes unifamiliars. Per això es necessària la prèvia autorització autonòmica i la posterior llicència municipal o la declaració de la seva innecessarietat (art. 259.3 Llei del sòl de 1992 i Resolució de la DGRN de 12 de juliol de 1995).

En segon lloc, en quant a la parcel.lació realitzada sense llicència, el que procedeix en principi és que l'Administració urbanística exerceixi les potestats de restauració de l'ordre urbanístic i de disciplina urbanística, en lloc d'acceptar o mantenir la parcel.lació -o urbanització, al seu cas- il.legal; a no ser que pel transcurs del temps indicat no sigui possible imposar les mesures de restauració de l'ordre urbanístic infringit, supòsit en el



Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Interior

qual s'haurà d'acceptar la nova situació urbanística (sòl urbà) i permetre l'edificació. En aquest cas, es podria declarar "fora d'ordenació", degut a les limitacions que aquest règim comporta, per a que amb el temps es pugui reintegrar a la seva condició natural.

Per una altra banda, la parcel·lació il·legal en sòl rústic, la infracció urbanística que suposa i la prescripció d'aquestes infraccions, vénen regulades a la nostra Llei de disciplina urbanística (Llei 10/90), que estableix normes específiques suficientment contundents. Són aplicables a qualsevol tipus de sòl, ja que estableix restriccions explícites. Així, a l'article 73.2 indica el següent: "Les parcel·lacions urbanístiques il·legals tendran caràcter d'activitat continuada. El termini de prescripció de la infracció serà de vuit anys. La data inicial del còmput de prescripció serà la de finalització de l'activitat o la de l'últim acte en que es consumi la infracció."

El caràcter d'activitat continuada de la parcel·lació il·legal, significa que la infracció tindrà caràcter continu en el temps, de manera que la data inicial del còmput de prescripció serà la data de l'acabament de l'activitat, es a dir, la data de l'últim acte que es pugui considerar manifestació de la infracció. Per tant:

- si la parcel·lació urbanística il·legal es va dur a terme en un únic acte i no es produeixen més divisions de la finca matriu, es computarà el termini de prescripció des d'aquell acte.
- si es tracta d'un procés de parcel·lació successiu en el temps, qualsevol acte que consumi una situació a partir del qual el nombre de divisions ja es pugui considerar com a constitutiu de la infracció suposarà l'inici del còmput de la prescripció. Això es donaria en supòsits de parcel·lacions simultànies: per exemple, pot ser que tres o quatre segregacions d'una finca matriu per implantació d'usos residencials no suposin la formació de nucli de població, però sí el cinquè i successius, que serien els que hauríem de tenir en compte.

En aquest sentit, les sentències del TS de 18 de desembre de 1991, 8 de juny de 1996, 27 de maig de 1998, 24 de desembre de 1999 o la més recent de 28 de setembre de 2002, entre d'altres. Aquesta doctrina és recollida per gairebé tots els TSJ de diferents comunitats autònomes, dels que podríem citar a títol d'exemple les sentències núm. 1331/2000 de 26 de setembre del TSJ Extremadura, o la núm. 305/2002 de 29 de maig del TSJ Múrcia.

Per tant, el que procedeix en principi és que l'Administració urbanística exerceixi les potestats de restauració de l'ordre urbanístic i de disciplina urbanística, en lloc d'acceptar o mantenir la parcel·lació il·legal; a no ser que pel transcurs del temps indicat no sigui possible imposar les mesures de restauració de l'ordre urbanístic infringit, supòsit en el qual s'haurà d'acceptar la nova situació urbanística i permetre l'edificació.

Un altra singularitat del nostre règim autonòmic és que si la parcel·lació il·legal dins sòl rústic, s'ha dut a terme en terrenys qualificats pel planejament com a espais naturals especialment protegits, en virtut de la previsió de l'article 74 de la mateixa LDU, els fets constitutius d'infracció no estaran subjectes a terminis de prescripció.