



León, 2 de enero de 2019

Ayuntamiento de Fuentes de Oñoro
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Mayor, 1
FUENTES DE OÑORO - 37481 (SALAMANCA)

Asunto: falta de respuesta a un escrito relativo a un terreno localizado en la calle XXX

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20181962**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hace alusión a la falta de respuesta a un escrito relativo a un terreno localizado en la calle XXX.

Según manifestaciones del reclamante, con fecha de entrada 16 de abril de 2018, XXX solicitó un informe relativo a un terreno de su propiedad señalando: *“en qué situación se encuentra después de la modificación que han sufrido otros terrenos en las mismas circunstancias pasando de terreno urbanizable a terreno rústico como en el caso de la calle XXX finca también de mi propiedad ya comunicada dicha modificación”*. Añade el reclamante que la falta de *“aclaración”* tiene implicaciones económicas relacionadas con el pago del impuesto sobre bienes inmuebles.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas y, en concreto, sobre el motivo o motivos por los cuales no se ha proporcionado respuesta al precitado escrito. Dicho trámite ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 7 de diciembre de 2018.

Se adjunta a la respuesta municipal, un informe técnico de 25 de abril de 2018 de conformidad con el cual *“analizado el escrito remitido por XXX procede tramitar consulta a la*



Dirección General de Urbanismo sobre la descatalogación de este tipo de suelo”, así como el escrito de 10 de mayo de 2018 que el Ayuntamiento remitió a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo formulando la consulta propuesta en el citado informe técnico.

Además, se indica en el informe municipal que “Desde la fecha de consulta (...) hasta la actualidad no se ha recibido ninguna contestación al respecto, de cuyos extremos ha sido informado el vecino en diversas ocasiones (...) por lo que, a falta de tal información, resulta complicado para esta Entidad Local poder dar una respuesta razonada a las pretensiones del interesado, al no tener fundado conocimiento de la interpretación que la Administración Autonómica hace de la norma en cuestión, a la hora de su aplicación en la desclasificación de los terrenos urbanizables. De manera que, la petición dirigida por esa Institución a esta Administración Local para que se le informe al respecto sobre este asunto, consideramos que a quién tendría que dirigirse es a la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, a fin de conocer a qué se debe su ausencia de respuesta a la consulta formulada por este Ayuntamiento”.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones:

En relación con la problemática planteada debemos partir de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo y, en concreto, de la disposición transitoria tercera (que lleva por rúbrica “desarrollo del suelo urbanizable”). En dicha disposición se señala textualmente lo siguiente:

“La ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable a la entrada en vigor de esta ley deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurran los siguientes plazos, contados a partir de dicha entrada en vigor, incumplidos los cuales los terrenos quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común, a todos los efectos:

a) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: Dos años.

b) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: Cuatro años.



c) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: Ocho años.

Pues bien, teniendo en cuenta que la citada Ley 7/2014, de 12 de septiembre, entró en vigor el día 19 de octubre de 2014, la ordenación detallada deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurran los siguientes plazos:

a) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: 19 de octubre de 2016.

b) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: 19 de octubre de 2018.

c) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: 19 de octubre de 2022.

Sin embargo, resulta del informe técnico de 25 de abril de 2018 que las Normas Urbanísticas han clasificado el terreno localizado en la calle XXX como “urbano no consolidado” por lo que no resultaría de aplicación al mismo la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre (que lleva por rúbrica “desarrollo del suelo urbanizable”) y que se refiere expresamente, como ha quedado expuesto, a los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999 y a los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco, también, de la Ley 5/1999.

Por otro lado, y en relación con el informe técnico de 25 de abril de 2018 según el cual, *“procede tramitar consulta a la Dirección General de Urbanismo sobre la descatalogación de este tipo de suelo”*, así como con el escrito de 10 de mayo de 2018 que el Ayuntamiento remitió a la Administración autonómica formulando dicha consulta, procede poner de manifiesto algunas consideraciones adicionales.

En primer lugar, en la página electrónica de la Junta de Castilla y León (Ciudadanía/Vivienda y Urbanismo/Urbanismo y Ordenación del Territorio/ Desclasificación de Suelo Urbanizable) se establece textualmente:



“La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con carácter informativo y atendiendo al principio de máxima transparencia y publicidad, ha identificado los terrenos afectados:

Apartado a)

Los terrenos afectados por el apartado a) quedaron desclasificados el 19 de octubre de 2016:

- Listado de terrenos desclasificados*
- Fichas de municipios de terrenos desclasificados*

Apartado b)

Los terrenos afectados por el apartado b) quedaron desclasificados el 19 de octubre de 2018:

- Listado de terrenos desclasificados*
- Fichas de municipios de terrenos desclasificados”*

Pues bien, consultado el Apartado a) relativo a los terrenos desclasificados el 19 de octubre de 2016 y, en concreto, el documento denominado “Listado de terrenos desclasificados” localizamos el municipio de Fuentes de Oñoro y los 7 sectores afectados (con una superficie total de 306.113 m²). En concreto, los siguientes sectores: 1 Residencial 59.328 m²; 2 Residencial 27.318 m², 3 Residencial 45.386 m²; 4 Residencial 74.688 m²; 5 Residencial 34.920 m²; 6 Mixto 34.016 m² y 7 Industrial 30.457 m². En el segundo documento “Fichas de municipios de terrenos desclasificados” encontramos información adicional sobre los referidos sectores (en el Apartado b) referente a los terrenos desclasificados el 19 de octubre de 2018 no encontramos referencias al municipio de Fuentes de Oñoro).

Por lo tanto, no parece, tal y como se deduce del escrito de XXX que el terreno sito en la calle XXX se encuentra “*en las mismas circunstancias*” que el ubicado en “*la calle XXX*” que, como acabamos de comprobar, en la página electrónica figura expresamente incluido en el Apartado a) y que, por lo tanto, se encuentra desclasificado desde el 19 de octubre de 2016.

En cualquier caso, no podemos compartir que el escrito de fecha de entrada 16 de abril de 2018 no haya sido contestado en la fecha del informe municipal (4 de diciembre) y, por lo tanto, hayan transcurrido más de 8 meses desde su presentación y ello con el argumento de que la Administración autonómica no ha contestado a la consulta remitida (que no consta tampoco que haya sido reiterada). Máxime cuando el terreno objeto del expediente se trata de suelo urbano no consolidado por lo que no resultaría de aplicación al mismo la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2014 y, además, la página electrónica de la Junta de Castilla y León (Desclasificación de suelo urbanizable) contempla expresamente en el municipio de Fuentes de Oñoro los terrenos desclasificados.



En cualquier caso, y si pese a lo expuesto ese Ayuntamiento alberga alguna duda al respecto, puede reiterar la consulta evacuada o acudir a la Diputación de Salamanca con la finalidad de que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el ámbito urbanístico (art. 133.1 de la Ley 5/1999 y art. 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

“1.-Que por parte de ese Ayuntamiento se conteste al escrito de fecha de entrada 16 de abril de 2018 presentado por XXX y relativo a la posible desclasificación del terreno localizado en la calle XXX en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

2.-Que se tenga en cuenta que la citada disposición transitoria tercera lleva por rúbrica “desarrollo del suelo urbanizable”, así como que la página electrónica de la Junta de Castilla y León (Desclasificación de suelo urbanizable) contempla expresamente en el municipio de Fuentes de Oñoro los terrenos desclasificados”.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Tomás Quintana López