



Ayuntamiento de XXX
XXX
(LEÓN)

Asunto: Clasificación en las Normas Urbanísticas Municipales (Acuerdo de XXX de la Comisión Territorial de Urbanismo de León) de la parcela XXX, polígono XXX, del término municipal de XXX (León) como suelo urbano. Continuación del expediente 20171286 / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **983/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la disconformidad con la recalificación de suelo rústico a urbano de la parcela XXX, polígono XXX, operada en virtud de las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas mediante Acuerdo de XXX de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

En concreto, señalaba el autor de la queja que, por un lado, la citada parcela no dispone de los servicios de abastecimiento de agua y alcantarillado, y por otro, que *“vecinos de la localidad de XXX y conocedores del terreno manifiestan que esa finca en invierno y primavera se inunda debido a las crecidas del río”*.

Sobre dicha problemática ya se tramitó el expediente **20171286**, en el contexto del cual se formuló una Resolución de 30 de octubre de 2017, en cuya parte dispositiva se recomendaba: *“Que por parte de ese Ayuntamiento se estime la solicitud de fecha 25 de agosto de 2016 relativa a la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de XXX (Acuerdo de XXX de la Comisión Territorial de Urbanismo de León) respecto a la clasificación de la parcela XXX, polígono XXX”*.

Dicha Resolución fue aceptada por ese Ayuntamiento mediante escrito de 17 de abril de 2018 en el que se ponía de manifiesto que *“este Ayuntamiento, una vez vistos todos los puntos de su escrito, está totalmente de acuerdo en estimar la solicitud de fecha 25 de agosto de 2016 de Dña. XXX e incluir la citada modificación de la clasificación de la parcela XXX del polígono XXX de este término municipal en cuanto*



sea posible, tanto técnica como económicamente, realizar la próxima Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de este Municipio de XXX”.

Sin embargo, y según manifestaciones del autor de la queja *“La finca sigue con el mismo tratamiento de urbano”* no apreciando por parte del Ayuntamiento *“ninguna voluntad de arreglarlo”*.

Por lo tanto, se admitió la queja a trámite procediendo a la apertura de un nuevo expediente (983/2019) e iniciando la investigación oportuna sobre la cuestión planteada nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con la problemática que constituye el objeto de queja.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del Alcalde de esa corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 25 de septiembre de 2020, en el cual se hacía constar que:

“En relación con la queja con el número de referencia 983/2019, continuación de la queja n.º 20171286, relativa a la presunta ausencia de servicios correspondientes a suelo urbano en la parcela XXX, polígono XXX, del término municipal de XXX pongo en su conocimiento que este Ayuntamiento no tenía en su momento y ahora menos, capacidad económica para realizar una modificación de las Normas Urbanísticas del Municipio, que supone para el Ayuntamiento unos gastos en Técnico y redacción de proyecto que es exigido por la Comisión Territorial de Urbanismo que no pueden ser afrontados por este Ayuntamiento.

No obstante a través del Técnico Urbanista que de vez en cuando realiza informes para el Ayuntamiento se está realizando la gestión ante la Junta de Castilla y León, que es la administración encargada de la aprobación definitiva de las modificaciones de las Normas de este Ayuntamiento, para encontrar una posibilidad de que los errores materiales, como es el caso que nos ocupa se puedan modificar con un simple informe de un Técnico.

A esta Administración no se le ha olvidado el tema, pero estas cosas no tienen una solución tan fácil como sería de desear, pues no se arregla con una simple corrección de lo escrito, como usted ya sabe, pero estamos en ello y si la Junta de Castilla y León acepta nuestra propuesta estamos en camino de cambiar pronto la calificación de la parcela”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante de su contenido mediante escrito de 6 de octubre de 2020, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en el plazo de quince días y con la advertencia de que, si transcurrido el citado plazo no realizaba alegación alguna, se procedería al archivo del



expediente. Con fecha de registro de entrada de 22 de octubre de 2020 se recibieron en esta Procuraduría las alegaciones formuladas por el autor de la queja.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, es oportuno formular a esa entidad una serie de consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León, reiterando la argumentación jurídica realizada en el año 2017.

Debemos comenzar poniendo de manifiesto que, según la documentación analizada, consta en el expediente un informe municipal de 3 de agosto de 2012 donde se señaló expresamente lo siguiente: *“No obstante es cierto, tal y como indica la solicitante del informe, que la parcela indicada carece de los servicios de abastecimiento de agua y alcantarillado, y desde esta Alcaldía no se puede precisar cuándo se completarán los aludidos servicios urbanos”*.

En este sentido, el art. 11 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establecía en la redacción vigente en la fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas mediante Acuerdo de 5 de abril de 2006 de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, que:

“Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico”.

Dicho precepto fue modificado por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo, quedando redactado desde el 19 septiembre 2008 hasta la actualidad, de la siguiente forma:

“Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con



acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico”.

Pues bien, en ningún momento ese Ayuntamiento se ha referido a la aplicación de las letras b) y c) del art. 11 de la Ley 5/1999, vigente en la fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales. Por lo tanto, debemos concluir que tanto en esa fecha, como en la actualidad, solamente puede predicarse la condición de suelo urbano de los terrenos que cuenten, entre otros, con abastecimiento de agua y saneamiento, servicios de los que carece la parcela objeto de queja, tal y como reconoce el propio Ayuntamiento en sus informes.

Asimismo, el art. 23.2 b) del Decreto 22/2004, de 29 enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dispone que no pueden clasificarse como suelo urbano los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior (terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica), incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes, justificación dada por esa Administración para calificar la parcela 420 del polígono 10 como urbana.

Respecto al riesgo de inundación, consta un informe de la Confederación Hidrográfica del Duero de 12 de diciembre de 2013 en el que textualmente se establece: *“la parcela resulta parcialmente afectada por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno, e incluso en una franja de 15 m de anchura en la zona más próxima al río, por la zona de flujo preferente del río XXX (...) si se pretende construir una vivienda en cualquier caso deberá ubicarse fuera de los terrenos afectados por la avenida de 100 años de periodo de retorno del río XXX”.*

Pues bien, el art. 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ya establecía en su redacción original que tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

“c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas”.



Asimismo, el art. 16.1 del mismo texto legal indica que: *“En el suelo rústico, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:*

h) Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas”.

Pero es más, 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, que modifica la Ley 5/1999, de 8 de abril, indica en su exposición de motivos que *“Mención especial merece el nuevo mandato de consideración de los riesgos en el planeamiento, con previsiones más concretas para los terrenos inundables, que aplican los criterios de los organismos de cuenca”.* En concreto, dicha Ley añade un nuevo art. 36 quáter a la Ley 5/1999, de conformidad con el cual en los terrenos afectados por riesgos de inundación se aplicarán las siguientes normas:

“a) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años solo podrán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, y quedando sometidos a las restricciones especiales que se determinen reglamentariamente.

b) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, o si no la tuvieran, cuando se adopten restricciones especiales conforme a las reglas que se determinen reglamentariamente.

c) En otro caso los terrenos se clasificarán como suelo rústico, sistema general de espacios libres o sistema general de espacios protegidos, y las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación”.

En relación con ambas cuestiones, ausencia de servicios dotacionales y riesgos de inundación, se ha pronunciado la STSJCyL de 18 de enero de 2008. Dicha sentencia considera conforme a derecho el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de fecha 21 de diciembre de 2004 por el que se aprueban las Normas Urbanísticas de Quintanilla Vivar, las cuales clasifican la parcela del recurrente como urbanizable (y no como suelo urbano). Según el recurrente *«En cuanto al abastecimiento de agua y saneamiento, el terreno del recurrente cuenta con el servicio*



de abastecimiento de agua, y que el acceso al mismo se puede verificar a través de la red de abastecimiento a la Urbanización "Río Ubierna"». También indica el recurrente que "La Confederación Hidrográfica del Duero emite el preceptivo informe (...) el propio informe admite la posibilidad de que se realicen edificaciones u otro tipo de instalaciones en las proximidades de cauces en zonas inundables".

Sin embargo, establece la Sentencia: «Por último, procede apreciar si se cumplen los requisitos de dotación de servicios. En este apartado es esencial apreciar lo recogido en el informe pericial de la prueba practicada en autos, en la que se recoge con rotundidad que "la parcela no cuenta con abastecimiento de agua a lo largo del vial o camino" (...) Con sólo esta circunstancia ya sería posible no clasificar esta parcela como suelo urbano, (...) Pero lo cierto es que en esta parcela concurre otra circunstancia añadida, como es que se trata de terreno inundable (...) Lo cierto es que se inunda con una cierta periodicidad, por lo que lo lógico es que, tras un adecuado estudio, se hubiese clasificado como suelo rústico con protección especial.»

Finalmente, procede poner de manifiesto que esta Institución es plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias que la normativa les atribuye. Por este motivo le recordamos a ese Ayuntamiento que debe de tener presente que puede acudir a la Diputación Provincial de León con la finalidad de que esta le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400 del Decreto 22/2004 al objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias urbanísticas municipales, y en particular el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico vigente y la elaboración y financiación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, fomentando su homogeneidad, calidad técnica y actualización constante, su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y su compatibilidad con el planeamiento sectorial que afecte a cada término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes. Sin embargo, no nos consta que, hasta el momento, dicha asistencia haya sido requerida.

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**:

Primero.- Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se impulse la tramitación del expediente relativo a la modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de XXX, aprobadas por Acuerdo de XXX de la



Comisión Territorial de Urbanismo de León, respecto a la clasificación de la parcela XXX, polígono XXX.

Segundo.- Que se valore la posibilidad de acudir a la Diputación Provincial de León con la finalidad de que esta le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400 del Decreto 22/2004.

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.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López