



Excmo. Ayuntamiento de XXX

Ilmo. Sr. Alcalde

XXX

(León)

Asunto: Unidad de actuación / Solicitud de exclusión / 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 **2175/2021**, 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 problemática originada en dos fincas sitas en el término municipal de XXX (León), como consecuencia de la ejecución de una segregación irregular aprobada por ese Ayuntamiento.

Según manifestaciones del autor de la queja, las fincas objeto de controversia fueron compradas el 5 de noviembre de 2005 por D. XXX. La finca nº XXX cuenta, a día de hoy, con una vivienda procedente de una segregación de la finca matriz nº YYY, cuya referencia catastral es XXX, afirmando el reclamante que: *“Dicho Ayuntamiento realizó la segregación de manera incorrecta, pues dejó la finca nº49 sin acceso a servicios, ni a vía pública. Por parte del Ayuntamiento argumentan que como adquiriría también la colindante nº 37 (rústica en aquel momento) tenía los servicios a través de dicha finca”*.

Sin embargo, en el año 2007 dicha finca pasa a ser urbana sometida a una “Unidad de Actuación U.V.A. 2”, junto con otras doce fincas, teniendo que pagar contribuciones especiales, como farolas, asfaltado de vía pública, aceras y saneamiento.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento en diversas ocasiones por D. XXX, la última mediante escrito con fecha de registro de 8 de enero de 2021, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya obtenido respuesta alguna.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:



- Informe sobre la veracidad y constancia que existía en esa entidad local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Actuaciones municipales realizadas, o que tuviera previsto realizar, en orden a dotar de acceso desde la vía pública a la finca número XXX donde está ubicada la vivienda, remitiendo copia de los informes técnico y/o jurídicos emitidos al respecto.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado el 8 de enero de 2021 por D. XXX en calidad de propietario de las fincas afectadas, adjuntando en su caso, copia de la misma, indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió informe emitido por el alcalde de esa Corporación municipal, en el cual se hacía constar que:

“1.-Las actuales fincas Urbanas Catastrales: XXX, y XXX, surgieron como consecuencia de la Parcelación solicitada por la familia del reclamante (Sr. XXX). En el año 2005, dicha familia solicitó del ayuntamiento la segregación del inmueble al existir un comprador interesado en una parte del inmueble.

La parcelación fue autorizada surgiendo las dos parcela actuales; la finca XXX que fue posteriormente vendida por los promotores, y la finca XXX, donde actualmente reside el Reclamante.

Debe advertirse que los promotores de la parcelación urbanística, tuvieron perfecto conocimiento de que una de las parcelas resultantes (XXX) quedaba sin acceso directo a vía pública, aunque sí disponía de acceso a través de la finca colindante XXX propiedad actualmente del reclamante, a través de la cual se realiza el acceso a la vivienda. Los promotores aceptaron la segregación que ellos mismos solicitaron y firmaron (Ellos mismo diseñaron la parcelación, ya que en esa fecha el Ayuntamiento no exigía proyecto o informe técnico).

En cuanto a la actuación del Ayuntamiento autorizando la segregación solicitada, consideramos que debería haberse exigido a los promotores otra alternativa que permitiera acceso directos de ambas parcelas a la vía Pública, y no en la forma solicitada. Se da la paradoja, que uno de promotores que solicitaron la segregación, con un afán lucrativo, sea ahora quien plantee queja por el resultado de la misma.

Con independencia de los accesos descritos, en las normas urbanísticas Municipales, existe actualmente una unidad de Actuación (UA 4) cuyo desarrollo podrá permitir habilitar un vial directo hacia la parcela del reclamante. Bien es verdad que esta unidad está generando oposición de los propietarios, por lo que el objetivo del



Ayuntamiento es anularla. De cualquier forma, se buscará una solución para dotar de acceso directo a vía pública que reclama el propietario D. XXX, tal y como reiteradamente se le ha informado desde este Ayuntamiento”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado al reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo un escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 8 de octubre de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con el objeto de la queja.



Parcela XXX.- Ref. catastral XXX (sin acceso a la vía pública)

Parcela YYY.- Ref. catastral XXX

Parcela ZZZ.- Ref. catastral XXX

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.



En primer lugar, podemos sintetizar que en el año 2005 se realizó una segregación urbanística, fruto de la propia voluntad de los propietarios, y como consecuencia de la misma, la finca con referencia catastral XXX quedó enclavada y sin acceso a vía pública. A la citada parcela se llega a través de la finca colindante y propiedad del mismo titular, requiriendo el reclamante el trazado de un vial de anchura suficiente para darle acceso. A la vista de la documentación obrante en el expediente, por ese Ayuntamiento se concedió una licencia de segregación posiblemente contraria al planeamiento y legislación urbanística aplicable, en cuanto que la finca segregada no disponía de acceso de uso y dominio público, pero lo cierto es que se concedió la licencia y se efectuó la segregación, con independencia de que la finca colindante fuera del mismo titular.

En este sentido, debemos recordar a esa entidad local, aunque bien lo conozca, que el artículo 22 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León dispone que:

*“1. Tendrán la **condición de solar** las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.*

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso”.

Asimismo, las Normas Urbanísticas de XXX (León) aprobadas definitivamente por Acuerdo de XXX, de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, en el artículo 4.3.11 exige para otorgar la cualificación de una parcela como solar, entre otras condiciones, *“que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a las que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento urbanístico vigente, y tenga acceso desde el mismo”.*

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 3 (precepto de



aplicación básica) fija como principio esencial que los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según los casos, el proceso de transformación del suelo.

Respecto a la afirmación municipal, relativa a la intención de anular la unidad de actuación U.A.4, cuyo desarrollo podría permitir habilitar un vial directo hacia la parcela objeto de queja y que no ha sido desarrollada debido a los elevados costes que deberían soportar los propietarios de la unidad, debemos invocar el artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en virtud del cual, el planeamiento urbanístico tendrá vigencia indefinida, si bien reconoce que la Administración podrá proceder, en cualquier momento, a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación.

Por lo tanto, los instrumentos de planeamiento urbanístico son normas que surgen con una vocación de vigencia indefinida, ya que ostentan naturaleza jurídica de disposición administrativa de carácter general reglamentaria, y, por lo tanto, no caducan. Sin embargo, tanto el artículo citado anteriormente, como el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, permite que las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.

El Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, de 15 de abril de 2021, se refiere a esta cuestión cuando señala que *«El artículo 56.1 de la LUCyL mantiene el principio de vigencia indefinida de los planes, pero ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, cuyas alteraciones se subsumen dentro de lo que se ha venido llamando “ius variandi”, como inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adaptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo (...). Por tanto, las modificaciones del planeamiento parten de la legitimidad del “ius variandi”, otorgado a la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro, o como medio de corrección de imperfecciones o carencias del pasado (...). La alteración del planeamiento se configura así no solo como una facultad, sino como una verdadera obligación para la Administración competente, en caso de que*



las circunstancias concurrentes así lo demanden, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio».

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:**

Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside se estudie la conveniencia de tramitar, a la mayor brevedad posible, en los términos legalmente previsto, una modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de XXX (León), que permita el acceso directo desde la vía pública a la parcela objeto de la presente queja, con referencia catastral XXX, sita en XXX.

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