



Excmo. Ayuntamiento de Ponferrada
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza del Ayuntamiento, nº 1
24400 PONFERRADA
(León)

Asunto: PGOU de Ponferrada / Sector Suelo Urbano No Consolidado 9 en el paraje “Los Poulones” / Solicitud de revisión / 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 **5910/2020**, 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 demora y falta de respuesta a una solicitud relativa al sector de Suelo Urbano no Consolidado SSUNC9, en el “Paraje los Poulones”.

Según manifestaciones del autor de la queja, con fecha XXX D. XXX presentó, en el registro general de ese Ayuntamiento, un escrito relativo a la última revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, concretamente sobre uno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, SSUNC9, denominado paraje “Los Poulones”, solicitando el cambio de calificación del terreno a rústico, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja hubiere obtenido respuesta.

El reclamante afirmaba que: *“La ordenación de dicha zona no ha sido promovida ni por el Ayuntamiento, ni por los propietarios hasta el día de fecha y teniendo en cuenta, que una de las condiciones para desarrollar dicho sector, reflejaba un plazo máximo de seis años y habiendo transcurrido ese tiempo con creces y no existiendo indicios de ejecución, se solicitaba proceder a revertirlo a su estado inicial, es decir, a la calificación existente antes de la última revisión del PGOU -suelo rústico-, con la consiguiente rebaja fiscal e inmediata a favor de todos los afectados”*.

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 existe en esa corporación local de los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.



- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta la solicitud presentada el XXX, en el registro general de ese Ayuntamiento, por D. XXX, remitiendo en su caso, una copia de la misma.

- Valoración de esa entidad local sobre la posibilidad de acceder a las pretensiones de los propietarios de los solares afectados objeto de la presente queja, ante su imposibilidad de hacer uso de las mismas y tener que seguir abonando los impuestos que gravan las citadas fincas.

- Medidas adoptadas, o que se piensen adoptar, con el fin de solucionar la problemática puesta en evidencia en la presente queja, relativa a la tardanza o demora en la resolución de los asuntos en dicha administración municipal.

En atención a dicha petición de información, y después de reiterarle hasta en 3 ocasiones nuestra solicitud de información, se remitió un informe, emitido por el Servicio de Gestión Patrimonial y Urbanismo de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 28 de diciembre de 2021, en el cual se concluía que:

“PRIMERO.- Consta registro de entrada n.º XXX con fecha XXX el escrito con el siguiente extracto/explicación: *“SOLICITANDO SE REVIERTA A SU ESTADO INICIAL EL SECTOR SSUNC9 PARAJE LOS POULONES A SU CALIFICACIÓN ANTES DE LA ULTIMA REVISION DEL PGOU”*

SEGUNDO.- Salvo error u omisión involuntaria, **NO** consta contestación al escrito presentado por D. XXX del XXX.

TERCERO.- Se contesta a continuación al escrito presentado por D. XXX, al que se le dará traslado:

Por todo lo expuesto y en vista de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, del Reglamento que la desarrolla aprobado por el Decreto 22/2004 y el PGOU del Ayuntamiento de Ponferrada vigente por orden FOM 950/2007 de 22 de Mayo y publicado BOCyL nº103 de 29/05/2007, las parcelas objeto de este informe tiene las siguientes características:

3.1.- Clasificación y categorización:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SSUNC-09)

3.2- El reclamante afirma que:

“La ordenación de dicha zona no ha sido promovida ni por el Ayuntamiento, ni por los propietarios hasta el día de fecha y teniendo en cuenta, que una de las



condiciones para desarrollar dicho sector, reflejaba un plazo máximo de seis años y habiendo transcurrido ese tiempo con creces y no existiendo indicios de ejecución, se solicitaba proceder a revertirlo a su estado inicial, es decir, a la calificación existente antes de la última revisión del PGOU -suelo rústico-, con la consiguiente rebaja fiscal e inmediata a favor de todos los afectados”

*3.3.- Que los propietarios de los terrenos o el Ayuntamiento no presentaran ordenación detallada en el plazo de seis años no modifica la clasificación de tipo de suelo, en este caso **SUELO URBANO con la categoría de NO CONSOLIDADO**, puesto que el plazo de seis años se establece a efectos indemnizatorios.*

*Podría entenderse que el interesado pueda estar solicitando la clasificación automática de suelo rústico, que sí está contemplada en el caso de suelo urbanizable en la Disposición Transitoria Tercera (Desarrollo del Suelo Urbanizable) 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. Sin embargo en el presente caso la controversia recae sobre terrenos clasificados como **SUELO URBANO**, no entrando en los supuestos de calificación automática que se contemplan en dicho texto.*

Cabe señalar que una vez establecida, la clasificación del suelo sólo puede alterarse mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana según establece el artículo 21.3 del RUCyL, que puede iniciarse de parte o de oficio. También es reseñable que el Ayuntamiento de Ponferrada dispone de partida presupuestaria para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana”.

Recibido el citado informe, se acordó dar traslado de su contenido a la parte reclamante para 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 recibido el 6 de abril de 2022.

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:

Para analizar la presente queja, debemos comenzar, en primer lugar, destacando un principio esencial proclamado en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, precepto de aplicación básica, que estable el mandato a los poderes públicos de promover 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.



Ha quedado acreditado en la documentación obrante en el expediente que el sector SSUNC9, objeto de la presente queja, denominado paraje Los Paulones, está clasificado como suelo urbano no consolidado, por lo que debemos recordar a esa Administración local, aunque bien lo conozca, lo dispuesto en el artículo 22, apartado 2º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

“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”.

Respecto al desarrollo de dicho sector, como bien afirma esa entidad local al indicar que *“la clasificación del suelo sólo puede alterarse mediante la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana”*, en virtud del artículo 56.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León el planeamiento urbanístico tiene 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 correspondientes.

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».

Finalmente, respecto a la disconformidad manifestada por el reclamante, respecto al pago del IBI como urbano, sin permitir la realización en todo el sector de edificación alguna, debemos indicar que, si bien es cierto que, de conformidad con el artículo 7 apartado 1 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo, disponiendo el apartado 2.a) del referido precepto, que *“se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente”*, conviene traer a colación un criterio jurisprudencial aplicable a los suelos urbanos no consolidados.

Este criterio, resultante de la sentencia nº 2159/2014 del Tribunal Supremo, de 30 de mayo de 2014, sala de lo contencioso administrativo, sección segunda, recaída en un recurso de casación en interés de ley, puede resumirse en el sentido de que la ordenación pormenorizada aprobada debe ser el elemento para determinar si el suelo es o no urbano a efectos catastrales y que mientras el suelo no tenga un desarrollo urbanístico su valor catastral asignado será rústico, tributando como tal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Asimismo, de la sentencia del Tribunal Supremo 196/2019 de 19 de febrero de 2019, recurso 128/2016, extraemos el criterio de que un suelo urbano no consolidado, pendiente de desarrollar, no puede ser tenido como urbano a efectos catastrales.

En este sentido, la citada sentencia establece que: *«A lo que ha de estarse, por tanto, es a que nos encontramos ante un “...inmueble sobre que se ha girado la liquidación por IBI, está clasificado como suelo urbano no consolidado, ubicado en el Área de Renovación ARN-5.3 (Área de Planeamiento a desarrollar mediante Plan Especial APD-pe-5/03), por lo que a todos los efectos no puede ser tenido como urbano.... No son acordes con la naturaleza del inmueble al que afectan y como quiera que el carácter rústico del mismo y la determinación de su valor es competencia del Catastro, procede declarar la nulidad de las liquidaciones practicadas porque las mismas se realizan como si el inmueble fuese de naturaleza urbana, cuando no lo es”».*

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 estudie la conveniencia de tramitar, a la mayor brevedad posible, en los términos legalmente previstos, una revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (León), que permita alterar la clasificación de las zonas en las que resulte necesario hacerlo, en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio.

Segundo.- Que por ese Ayuntamiento de Ponferrada (León) se inste a la Gerencia del Catastro de la provincia de León, para que, previos los trámites administrativos necesarios, declare la procedencia de la calificación de rústico, a efectos catastrales, del suelo clasificado como urbano no consolidado de ese municipio, en base a los argumentos expuestos en el cuerpo de esta Resolución, suministrándole, al efecto, la información sobre los suelos afectados, entre los que se encuentra, el que ha sido objeto de la presente queja.

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