



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX  
ILMA. SRA. ALCALDESA**

**Asunto: Solicitud de apertura de vial**

Ilma. Sra.:

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 **1642/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la disconformidad con la denegación de una solicitud de licencia urbanística para ejecución de obras de acceso rodado e integrado en malla urbana de la parcela sita en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en el término municipal de XXX (Segovia).

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha parcela, calificada como suelo urbano consolidado, se encuentra sujeta a la ordenanza R2 de edificación en áreas de ampliación, habiendo solicitado el interesado a ese Ayuntamiento la retirada de los piquetes que antiguamente delimitaban las parcelas linderas con la calle XXX y la autorización para *“el correspondiente enganche de servicios, abastecimiento y electrificación”*, con el fin de completar la urbanización de la parcela, poder alcanzar la condición de solar y así edificar posteriormente.

Respecto a la solicitud de retirada de piquetes en la calle XXX, ese Ayuntamiento denegó su retirada alegando que no tenían carácter municipal, si no privado, haciendo hincapié el reclamante que ocupan suelo público y obstaculizan el tránsito de dicha calle; asimismo, la licencia urbanística también ha sido denegada al no existir un vial real que de acceso a la finca.

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 entidad local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.



- Remita copia del expediente de solicitud de licencia urbanística para la ejecución de obra de acceso rodado e integración en malla urbana de la parcela sita en la calle XXX, con referencia catastral XXX, en el término municipal de XXX (Segovia), adjuntando cuantos informes técnicos y/o jurídicos hubieren sido emitidos al respecto y en los que se fundamente la denegación objeto de queja.

- Interesa conocer a esta Institución la situación jurídica de la calle XXX en virtud de las normas urbanísticas municipales, por lo que se ruega la emisión de un informe en el que se indique expresamente si los piquetes cuya retirada ha sido denegada ocupan espacio calificado como dominio público, quién los ha instalado y función que desempeñan, si cuentan con autorización excepcional de ocupación de vial, en su caso, y cuál es el motivo por el que no se pueden retirar.

En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Corporación municipal, adjuntando numerosa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente. Analizado su contenido, así como el de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones, partiendo de los antecedentes siguientes:

- Con fecha XXX de septiembre de 2023 se solicitó ante ese Ayuntamiento licencia de acometidas para enganches a los servicios de abastecimiento, saneamiento y electrificación de la parcela sita en el núcleo urbano de XXX (Segovia), con referencia catastral XXX.

- Asimismo, se solicitó, con fecha XXX de octubre de 2023, licencia de obra mayor para la construcción de vivienda unifamiliar en dicha parcela en base al proyecto básico visado.

- Mediante Decreto de la Alcaldía de XXX de 2024, se informó desfavorablemente la concesión de la licencia de obra, a la vista de los informes obrantes en el expediente emitidos por el técnico asesor de esa Corporación de XXX de 2024 y por el Servicio de asistencia a municipios de la Diputación provincial de Segovia de XXX de 2024, *“al no cumplir la parcela la condición reseñada de tener acceso por vial público”*.

- Conforme establecen las NUM de XXX aprobadas definitivamente por Acuerdo de XXX de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, en el plano de ordenación PO-3.1, la franja de terreno situado frente a la parcela catastral XXX del polígono XXX, clasificada como suelo urbano consolidado, está calificado como vial público, definiendo los márgenes como nuevas alineaciones y fijando su anchura en 6 m.

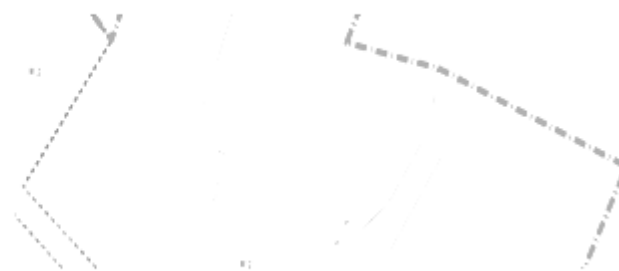
- Mantiene ese Ayuntamiento, respecto a la situación urbanística de la parcela objeto de queja, que se está tramitando la consolidación del vial público que da acceso a



la misma, no pudiéndose pronunciar sobre la solicitud de la licencia urbanística hasta su culminación. Por lo tanto, se establece la necesidad de obtener el vial que da acceso a la parcela objeto de queja, para destinarlo al uso que asigna el planeamiento urbanístico, como requisito previo a la concesión de la licencia, proponiendo la Diputación provincial, como procedimiento de gestión urbanística, una actuación aislada de expropiación. Estando algunas de las parcelas afectadas por la franja de terreno proyectada como vial ya edificadas, ese Ayuntamiento sostiene que no se puede exigir a sus propietarios, a causa de un nuevo planeamiento sobrevenido, la cesión gratuita de los terrenos exteriores a las nuevas edificaciones, salvo que, como establece el informe técnico del servicio de asistencia a municipio, dichas edificaciones se hubiesen construido sin licencia urbanística o al margen de la licencia concedida o hubieran incurrido en alguna ilegalidad; afirmando el reclamante que las nuevas construcciones fueron ejecutadas en el año 2021, con posterioridad a la aprobación definitiva de las NUM de XXX (Segovia).



Plano sede electrónica de Catastro



Plano N.U.M. de 31 de febrero de 2013

Pues bien, debemos advertir que esta Procuraduría del Común en el curso de sus investigaciones debe estar al contenido de los informes que le envían los servicios de la Administración a los que, en principio, se les presume veracidad, salvo que se aporten pruebas irrefutables que permitan desvirtuar la información que aquellos contienen, o como, puede suceder en este supuesto, existan datos imprecisos o, incluso, contradictorios.

En virtud de la documentación obrantes en el expediente, las Normas Urbanísticas Municipales de XXX (Segovia) fueron aprobadas definitivamente por Acuerdo de XXX, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, en cuyo plano de ordenación PO-3.1 se grafía, frente de la parcela objeto de queja, una franja de terreno calificada como vial público, promovida en ejercicio de la potestad de planificación urbanística que en dicha materia la ley atribuye a las Administraciones públicas. Dicha



franja de terreno afecta a diversas parcelas propiedad de diferentes particulares, conforme resulta de las certificaciones del Registro de la Propiedad o de las consultas gráficas y descriptivas del Catastro, constando en los datos que obran en el expediente que algunas se encuentran edificadas, pero con posterioridad a la aprobación de la normativa urbanística vigente.

Pues bien, debemos recordar a esa Administración local, aunque bien lo conozca, que en virtud del artículo 60 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 182 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Asimismo, debemos recordar que el artículo 62 de la Ley 5/1999, proclama el carácter vinculante del planeamiento urbanístico para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento. En la misma línea, el artículo 183 apartados 1 y 2 del Decreto 22/2004 dispone que:

*“1. El planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.*

*2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico deben servir de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas”.*

No obstante lo anterior, centrándonos en la problemática del presente expediente, debemos advertir que la calificación de dotación urbanística prevista en los instrumentos de planeamiento requiere que dicha materialización se lleve a efecto mediante la gestión urbanística oportuna, a través de la cual se ejecuta el planeamiento y por la que la Administración adquiere los terrenos de propiedad privada, como el que nos ocupa, por algunos de los medios a los que se refiere el artículo 66 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 190 de su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, que dispone que:

*“Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:*

*a) Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas. Estos procedimientos pueden aplicarse también cuando se trate de obtener sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas en terrenos clasificados como suelo rústico. Asimismo se aplicarán las normas generales señaladas en el artículo 207.*



b) Por **expropiación forzosa**, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.

c) Por **ocupación directa**, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232”.

En este sentido, la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en la Sentencia 845/2012, de 2 mayo, Rec. 2253/2008, mantuvo que:“(…) *Dicho con otras palabras, solo hay obligación de ceder (y fuera de esta hipótesis habrá que pagar el terreno de que se trata) cuando el propietario de un suelo urbano quiera materializar su derecho a edificar, de forma que si no es tal el caso, por ejemplo porque ya ha edificado, no puede hacerse valer aquella obligación, y menos para conseguir un suelo gratis, sin que de todas formas haya la menor duda de que el hecho de que en un planeamiento urbanístico se dibujen una alineaciones no supone sin más que las superficies privadas exteriores a las mismas dejen de serlo y pasen por esa sola circunstancia a ser públicas. Muy al contrario, habrán de ser obtenidas por cualquiera de los medios legalmente establecidos y de elegirse la vía expropiatoria es evidente que habrá de pagarse el justiprecio procedente (...)*”. El subrayado es nuestro.

Es obvio, que en este caso ha transcurrido un plazo de tiempo suficiente desde la aprobación definitiva de las NUM de XXX (Segovia), por acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia de XXX, para que esa entidad local hubiere adoptado las medidas que la legislación urbanística pone a su disposición para garantizar la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico, máxime cuando los propietarios de algunas parcelas han materializado su derecho a edificar con posterioridad a dicha fecha.

Por ello, ninguna duda surge en torno al deber de los propietarios de suelo urbano consolidado de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, como establece el artículo 20.a) de la Ley 5/1999 y el artículo 41.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, teniendo el propietario derecho al aprovechamiento real sobre la superficie bruta de su parcela. Sin embargo, no consta en el expediente el motivo por el que ese Ayuntamiento no ha exigido a los propietarios de las parcelas afectadas por la vía pública a la que se refiere el presente expediente, que han edificado y completado la urbanización de sus parcelas con posterioridad al año XXX, el cumplimiento de dichos deberes relativos al suelo urbano consolidado, entregando al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar y regularizar la vía pública proyectada por el planeamiento urbanístico, como pretende realizar el propietario de la parcela con referencia catastral XXX.



Por lo tanto, resulta preciso que esa Administración local adopte, con determinación y celeridad, las medidas que la legislación urbanística pone a su disposición para garantizar la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico, ya que la cuestión planteada no es únicamente un problema que atañe a un concreto vecino, sino que estamos ante una cuestión que incide en la configuración íntegra del espacio urbano de XXX y, en consecuencia, afecta a los intereses y aspiraciones de toda la comunidad vecinal, a la que representa ese Ayuntamiento.

Lo mismo ocurre con el espacio de terreno en el que se ubican los postes en la calle XXX, denegando ese Ayuntamiento su retirada alegando que no tenían carácter municipal, si no privado, haciendo hincapié el reclamante que ocupan suelo público y obstaculizan el tránsito de dicha calle. Creemos que ese Ayuntamiento, ante el que se han presentado diversos escritos para la solución de este problema, debe ser receptivo ante unas demandas que afectan al interés público, ya que es a la movilidad peatonal de todos los vecinos de la población a los que puede beneficiar la retirada de piquetes en esa travesía.

Además, respecto a la ocupación del dominio público a la que el reclamante afirma con rotundidad que incurre el controvertido cerramiento, debemos poner de manifiesto, como V.I. conoce, que el ejercicio de acciones en defensa del patrimonio municipal es una obligación impuesta a las Entidades Locales. La defensa de bienes y derechos no puede ser objeto de renuncia por parte de los gestores de la Administración Pública y, teniendo en cuenta el interés que se protege, el legislador obliga a dichos gestores a que ejerciten las acciones que sean necesarias para la defensa de esos bienes y derechos, según prevé el artículo 68 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A lo antedicho debemos añadir que el artículo 44 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) señala que corresponde a los municipios, en relación con sus bienes, las potestades de investigación, de deslinde, de recuperación de oficio y de desahucio administrativo.

Es más, si el espacio físico en el que se ha efectuado el cerramiento es un espacio de dominio público, como afirma el autor de la queja, el mismo tiene la condición legal de imprescriptible, con independencia del tiempo que lleven efectuadas las construcciones a las que se alude.

Al respecto interesa citar la doctrina que mantiene la STSJ de Castilla y León de 4 de marzo de 2016, al señalar que: «(...) el art. 44 del RBEL atribuye a los municipios la potestad de investigación. A tal fin aun cuando se dice que se trata de una facultad, es claro que el ejercicio de esa potestad deviene obligatorio para el ente local, por mor de su deber legal de conservación del patrimonio local. En similares términos se manifiestan el art. 4.1 d) de la LBRL y los arts. 41.1ª) y 45 y siguientes de la LPAP. En concreto el art.



*28 de esta última norma básica dispuso que “las administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral y ejercerán las potestades administrativas y las acciones administrativas que sean procedentes para ello”. Por lo tanto si, como parece, existen dudas acerca de la existencia de bienes demaniales, la administración pretendidamente titular debe actuar y ejercer sus potestades, decidida y eficazmente, para lograr una protección adecuada de todo lo público (...)».*

Finalmente, no podemos concluir la fundamentación jurídica de la presente Resolución sin recordarle el principio esencial que proclama 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, al establecer que los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos sean reales y efectivas, 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.

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**:

**PRIMERA:** Que esa Administración local, en base a los razonamientos desarrollados en el cuerpo de la presente resolución, considere la necesidad de impulsar las actuaciones precisas para aclarar la situación jurídica de la parcela objeto de queja, procediendo a la materialización de las determinaciones de las NUM vigentes, mediante los instrumentos de gestión urbanística que resulten oportunos y ajustados a la legalidad, a los efectos de destinar el suelo afectado a las vías públicas proyectadas, debiendo integrarse en el dominio público para su afección al uso común general.

**SEGUNDA:** Que conforme en la normativa citada en el cuerpo de la presente Resolución, si resulta necesario, proceda a ejercitar todos los medios, acciones y recursos previstos legalmente para el cumplimiento estricto de sus responsabilidades en defensa de sus bienes y derechos, en relación con el espacio de dominio público ocupado por los postes que obstaculizan el tránsito por la calle XXX del municipio.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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

**NOTA IMPORTANTE:** No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico ([procurador@procuradordelcomun.es](mailto:procurador@procuradordelcomun.es)) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica ([pccyl.sedelectronica.es](http://pccyl.sedelectronica.es)). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).