



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**

**Asunto: Calificación urbanística de terrenos / Disconformidad**

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 **109/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a la “Urbanización XXX” y a la inseguridad jurídica y perjuicios ocasionados a los propietarios de los terrenos y suelo que integran la misma, ante la presunta inacción de ese Ayuntamiento de XXX, en el desarrollo urbanístico y ejecución del Plan Parcial XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, en el año 2015 esa Corporación municipal comunicó a los propietarios de las parcelas afectadas la suspensión provisional del sector XXX de suelo urbanizable residencial de XXX, debido a la falta de desarrollo e incumplimiento de las condiciones impuestas en su día en el Plan Parcial aprobado.

Asimismo, afirma el reclamante que ese Ayuntamiento, en aras de lograr un desarrollo razonable del área, así como la seguridad jurídica de los propietarios de suelo en dicho sector, se comprometió a presentar una propuesta viable y legal que evitase la descalificación urbanística y su paso a la consideración de suelo rústico; compromiso que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, no se habría cumplido, a pesar de las numerosas ocasiones en las que mediante escritos o correos electrónicos los afectados han solicitado información al respecto.

Finalmente, se hace hincapié en que los propietarios afectados no pueden obtener licencias para la construcción de viviendas y han sufrido una evidente depreciación de sus terrenos que adquirieron por considerar que estaban urbanizados y en el casco urbano de XXX.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. En atención a dicha petición se remitió por esa entidad local una comunicación, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, entre



ellos un informe técnico evacuado por el arquitecto municipal, en el cual se ponen de manifiesto los antecedentes que a continuación se resumen:

- En el año 1981 se aprobó el Plan Parcial XXX, con una superficie de 33,02 Ha., que contemplaba la urbanización del suelo destinado a la construcción de viviendas con diferentes tipologías (unifamiliares aisladas, adosadas y bloque abierto).

- Habiéndose iniciado parte de las obras de urbanización consistentes en la ejecución de la arteria principal y tramos transversales a ésta, la crisis económica supuso la desaparición de la empresa promotora (XXX), dejando la urbanización en estado precario, abandonada y sin mantenimiento, siendo embargada para proceder al pago de las deudas contraídas por dicha empresa y, posteriormente, vendida.

- El XXX de 2004 se aprobó una Modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de XXX, afectando al Plan Parcial XXX al dividir la zona en dos sectores de suelo urbanizable delimitado: A, con ordenación detallada y B, pendiente de desarrollo mediante un Plan Parcial.

El Sector A se fue desarrollando normalmente, sin embargo, en el Sector B, se realizaron construcciones de viviendas unifamiliares sin haberse desarrollado el correspondiente Plan Parcial, conculcándose las determinaciones de la citada Modificación Puntual de 2004. Asimismo, se advierte que, antes del 2004, ya se habían construido edificaciones (1984 s/catastro) de forma irregular, que quedaron contenidas en el sector B.

- El XXX de 2014 fueron aprobadas definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de XXX por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, si bien, acordó aprobar definitivamente, de modo parcial, la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de XXX, y suspender, parcialmente, la aprobación definitiva de dichas normas en lo referente al ámbito del sector B del suelo urbanizable residencial “XXX”, también conocido como XXX; concediendo a esa entidad local un plazo de 3 meses para proceder a la subsanación de las deficiencias advertidas.

- El Ayuntamiento ha presentado, en diversas ocasiones, una adenda a las Normas Urbanísticas Municipales, en orden a subsanar las deficiencias de orden técnico y jurídico advertidas por la Comisión Territorial de Urbanismo, estableciendo, al mismo tiempo, la ordenación detallada del sector B-XXX, siendo rechazada por la Administración autonómica, entre otros motivos, por entender que no se habían iniciado los trámites oportunos en orden a restaurar de la legalidad urbanística alterada, respecto a las viviendas unifamiliares construidas en dicho sector.

- En el año 2019 se presentó una nueva adenda a las NUM, tramitada como inicio de procedimiento de restauración de la legalidad, reiterándose la solicitud de



levantamiento de la suspensión en lo relativo al sector B de suelo urbanizable de XXX. El último trámite que consta al respecto es un oficio del Servicio Territorial de Fomento de León, en el que se advierte que la documentación se encontraba incompleta.

- Concluye el informe técnico municipal que, por parte del Ayuntamiento no ha habido inacción, ya que desde la redacción de las NUM se ha intentado dar una solución al sector B, teniendo la Corporación municipal voluntad de impulsar la normalización e integración urbanística de XXX para que los propietarios afectados obtengan seguridad jurídica sobre sus inmuebles.

A la vista de lo informado, procede formular las siguientes consideraciones:

En primer lugar, podemos considerar que en las Normas Urbanísticas Municipales de XXX (León), aprobadas definitivamente por Acuerdo de XXX de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León (Expte.: XXX/2011), se suprimen los polígonos residenciales, con una superficie de más de 100 Ha., que figuraban en las Normas Subsidiarias Municipales de XXX de 1978, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León, manteniendo únicamente parte del denominado XXX o XXX, sobre el que existía un Plan Parcial que no llegó a desarrollarse totalmente, y del que se segregó, por iniciativa privada, mediante una Modificación Puntual del año 2004, una parte que si fue desarrollada en su totalidad, contando dicho sector A con todas las infraestructuras y servicios urbanísticos y en el que se han edificado varios bloques de viviendas, pasando a formar parte del suelo urbano del municipio.

El resto del polígono, con una extensión de 244.857 m<sup>5</sup>, se mantiene como Suelo Urbanizable, debiéndose completar su desarrollo, adaptándose a la legislación urbanística vigente, procediendo la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León a suspender, parcialmente, la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de XXX, en lo referente al ámbito de dicho sector B, de Suelo Urbanizable residencial «XXX» (también conocido como «XXX») de conformidad con el artículo 54.2 c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el artículo 161.3 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL), que permiten al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma, una vez examinadas las normas urbanísticas, cuando observe alguna deficiencia que sólo afecte a una parte, según su naturaleza y gravedad, suspender parcialmente la aprobación de esa parte, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

El artículo 161.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone que:



*“Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:*

*a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.*

*b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo.*

*c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.*

*d) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.*

(El subrayado es nuestro)

El Ayuntamiento de XXX, debería haber procedido a la subsanación de las deficiencias advertidas, elevando una nueva propuesta de ordenación urbanística para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, dentro del plazo de tres meses, sin que, al parecer, esto se haya producido, y aunque esa Administración local manifiesta que se han llevado a cabo actuaciones durante los años 2014, 2016, 2017, 2018 y 2019, con la finalidad de impulsar la normalización e integración urbanística del Sector B de XXX, es incuestionable que no se han obtenido los resultados esperados y los propietarios de los terrenos se encuentran en la misma o semejante situación que hace 20 años.

A la vista de los datos obrantes en el expediente, a juicio de esta Procuraduría, esa Administración incurre en una evidente contradicción, manifestando en las conclusiones del informe técnico remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, que son los propietarios los que tienen que gestionar el suelo y desarrollarlo, siendo el instrumento de desarrollo un Plan Parcial, remitiéndose a la ficha del sector, artículo XXX de las Normas Urbanísticas Municipales de XXX, que establece como privada la iniciativa para



gestionar el sector B; sin embargo, debemos recordar a esa entidad local que la parte relativa a dicho sector fue suspendida y no aprobada, precisamente, por tal motivo.

Por otro lado, en la adenda de XXX de 2019, el arquitecto municipal hace constar textualmente que dicho sector “*se refiere a un suelo urbanizable que forma parte de las NUM aprobadas, es decir, no se trata de una revisión o modificación de las mismas ni de un suelo urbanizable de nueva creación, sino que se trata de un "aplazamiento" de un sector de suelo urbanizable, que la CTMAU considera que no debe ser suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial*”; dado que la CTMAU defiende que todo el sector debe calificarse como Suelo Urbanizable con ordenación detallada, establecida desde las propias NUM.

En este sentido, la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se regula en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, que dispone que:

*“1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.*

*2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:*

*a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.*

*b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.*

*c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.*

*d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos:*

*1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.*

*2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.*



*e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos:*

*1.º En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.*

*2.º En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.*

*f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.*

*g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.*

*3. Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo anterior”.*

En consecuencia, a juicio de esta Procuraduría, ese Ayuntamiento no puede prolongar *sine die* esta situación que, al parecer persiste, desde hace más de 20 años, y si bien, manifiesta su voluntad de impulsar la normalización e integración urbanística de XXX, para que los propietarios afectados obtengan seguridad jurídica, no mantiene una actuación eficaz ni activa, (permanece, meramente pasivo, al menos desde el año 2019 no consta actuación alguna al respecto), sin subsanar las deficiencias y correcciones advertidas por la Comisión Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo, como órgano colegiado con funciones deliberantes y resolutorias en todas las materias relacionadas con la aplicación de la normativa sobre urbanismo, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

Relacionada con la falta del desarrollo urbanístico expuesta y asunción de las competencias de mantenimiento y conservación, plantea la persona que formula la presente queja en su último escrito dirigido a esta Institución, otra problemática relativa al deficiente estado de conservación de diversas fincas y zonas comunales de la Urbanización XXX, debido a la abundancia de vegetación, matorrales, pinos, robles y chopos, que superan los 20 metros de altura, generando un importante riesgo en caso de incendio con graves consecuencias para los inmuebles cercanos, para la seguridad de las personas, bienes y el medio ambiente, habiendo solicitado algunos vecinos ante ese



Ayuntamiento la adopción de las medidas oportunas, sin ningún resultado positivo hasta el momento.

Ante la situación de emergencia climática y el incremento de episodios de incendios forestales y urbanos-forestales que hemos sufrido semanas atrás, sin que sea descartable que se vuelvan a producir, las Administraciones públicas están obligadas a adoptar respecto las fincas en estado de abandono o con acumulación de vegetación, medidas inmediatas de prevención y protección, evitando dilaciones que puedan poner en riesgo la seguridad de las personas y los bienes.

Con carácter general, el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, teniendo ese Ayuntamiento la obligación de velar por el mantenimiento, tanto de los solares privados, como de los terrenos de propiedad municipal, en dichas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, exigiendo el cumplimiento de ese deber y realizando, como cualquier otro propietario, los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones en los terrenos de su titularidad; deber de conservación que en todos los casos, tanto en los solares privados como en los terrenos municipales recae en sus propietarios y tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en el mantenimiento de la salubridad e higiene de los terrenos y espacios de titularidad pública como de solares e inmuebles que sean privados.

Por ello, debemos insistirle en la necesidad de actuar para evitar que se produzca un estado de deterioro y abandono de los solares privados y las fincas de titularidad municipal que integran la Urbanización XXX, pues además de afectar a la higiene y el ornato público puede poner en peligro la seguridad e integridad de los vecinos, ante el evidente riesgo de incendios que genera, así como causar daños a los inmuebles colindantes, por lo que debe valorar incluir en la programación ordinaria de los servicios técnicos municipales la vigilancia, inspección y prevención, de forma especialmente intensas en periodo estival o cuando todavía persiste el riesgo de incendio, como ocurre en la actualidad; actuando incluso conforme prevé la normativa urbanística, es decir, ejercitando la orden de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria en los casos de solares privados, y realizando las labores de adecentamiento y supresión de la vegetación que genere un peligro de incendio y afecte a la higiene y salubridad pública en los terrenos o espacios municipales.

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 por parte de esa Corporación municipal que V.I. preside, proceda, a la mayor brevedad posible, a la regularización de la situación jurídica de la denominada Urbanización XXX, sita en la carretera de XXX de su municipio, llevando a cabo las actuaciones necesarias para clarificar la problemática jurídica existente y subsanar las deficiencias advertidas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, elevando una nueva propuesta de ordenación urbanística adecuada en el instrumento de planeamiento para su aprobación definitiva por el citado órgano colegiado.

**SEGUNDA:** Respecto a las parcelas y zonas comunales de la Urbanización XXX, abandonadas y en deficiente estado de conservación, ejecute, sin demora, las intervenciones que sean necesarias, previstas en la legislación urbanística, para dotar a las mismas de las adecuadas condiciones de seguridad y salubridad, minimizando las afecciones y riesgos que su deficiente estado de conservación pueda provocar en general y particularmente a los vecinos más cercanos.

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

**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).