



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de... solicita, mediante escrito de fecha 3 de noviembre y registro de entrada en Diputación el día 8 del mismo mes, la emisión de un Informe por parte de este Departamento de Asistencia a Municipios y Formación, *“sobre la legalidad de construir una vivienda unifamiliar, y las condiciones en que ésta puede llevarse a cabo (...), considerando que los terrenos estarían clasificados como rústicos”*.

A tales efectos, la primera autoridad municipal, tras advertirnos de la situación de colindancia de los terrenos en cuestión con el casco urbano, nos informa, en primer lugar, de que la vía que pasa frente a los terrenos integrantes de la parcela... del polígono..., denominada Calle..., aunque está asfaltada, no cuenta, sin embargo, ni con encintado de acera, ni con redes de alcantarillado y suministro de agua; en segundo lugar, nos informa también de que el municipio de... carece de cualquier instrumento municipal de planeamiento general, siéndole de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias de la provincia de Toledo y el resto de la legislación urbanística vigente en la Comunidad.

Además, con el escrito de petición de Informe se nos remiten también sendas copias de la cartografía catastral y consulta descriptiva y gráfica de la finca rústica en la que se pretende edificar la citada vivienda unifamiliar, en la que, entre otras cosas, se puede apreciar que la superficie de la misma es de 887 m².

Así pues, una vez analizada la información facilitada juntamente con la referida documentación, y consultada la legislación que consideramos de aplicación al caso, que después se dirá, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

La ausencia de una específica y determinada ordenación urbanística municipal, como consecuencia del incumplimiento del deber¹ impuesto a todos los municipios por

¹ **Artículo 34. La elaboración de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.**

1. *Corresponderá a los Municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, para que se doten del instrumento de planeamiento adecuado a las características de cada uno, no supone, en modo alguno, la inexistencia en tales municipios de una mínima ordenación urbanística.

En tales circunstancias, como reconoce el propio Ayuntamiento, además del contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Ordenación Urbana de la provincia de Toledo, aprobadas por Orden de 5 de octubre de 1981, y cuya vigencia en los municipios sin planeamiento urbanístico ha sido reconocida expresamente por la Disposición Transitoria Octava² del citado TRLOTAU, resultarían también directamente aplicables las disposiciones del propio texto legal, del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, y modificado, a su vez, por del Decreto 177/2010, de 1 de julio, y de la Orden de la Consejería de Obras Públicas, de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e Instalaciones en suelo rústico.

En este contexto normativo, y pese a la, a nuestro juicio, incongruente decisión adoptada por el legislador autonómico respecto de la regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento y su remisión a lo establecido en las denominadas Normas Subsidiarias Provinciales, reiterada recientemente por la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico, modificada por el Decreto 177/2010, de 1 de julio, creemos que la determinación del cuerpo normativo concerniente al supuesto sometido

Ordenación Municipal o, en su caso, Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

*Cuando un Municipio carezca del plan de que deba estar dotado (...), la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo formulará a la persona titular de la Alcaldía requerimiento **para que se proceda**, en plazo determinado, **al cumplimiento del deber legal de elaborarlo** y (...)*

² **Disposición transitoria octava. Municipios sin planeamiento urbanístico.**

“Los Municipios que, a la entrada en vigor de esta Ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de esta Ley, así como al procedimiento previsto en la misma para la calificación urbanística. (...)”



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



a nuestra consideración por el Ayuntamiento de..., pasaría, en primer lugar, por aplicar las disposiciones relativas al régimen urbanístico de la propiedad del suelo, en concreto, las referidas a las clases de suelo en aquellos municipios que, como..., carecen de planeamiento urbanístico municipal.

A este respecto, cabe recordar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2³ del TRLOTAU, en los indicados municipios sólo existen dos clases de suelo, el urbano, constituido por los terrenos que estén ya urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar, y el rústico, que tendrá un carácter meramente residual respecto del anterior. A la hora de definir el suelo urbano, el citado precepto legal equipara las condiciones de éste a las requeridas para la categoría de suelo urbano consolidado en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, establecidas en el artículo 48.2.A), letra a)⁴, del propio TRLOTAU.

Pues bien, a la vista de la información facilitada por el propio Ayuntamiento, en la que se pone de manifiesto que la parcela en la que se pretende construir una vivienda unifamiliar, no cuenta, ni con encintado de aceras, ni con redes de saneamiento y suministro de agua –carencias todas ellas incluidas entre los servicios mínimos exigidos por la Disposición Preliminar 2.3⁵ del TRLOTAU, para que pueda calificarse como solar

³ **Artículo 44. Las clases de suelo.**

(...)

2. *En los Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal tendrá la consideración de suelo urbano el que reúna las condiciones establecidas en el artículo 48.2.A) a), y de rústico el resto.*

⁴ **Artículo 48. La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal.**

1. *En los Municipios que estén exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Plan de Delimitación de Suelo Urbano.*

2. *En estos Municipios deberá adscribirse:*

A) *Al suelo urbano:*

a) *Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.*

⁵ **2.3. (Es) Solar:**

La parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

a una parcela—, y como quiera que el citado artículo 44.2, puesto en relación, a su vez, con el 48.2.A, letra a), conecta el reconocimiento de la clase de suelo urbano a la concurrencia en la parcela de los indicados servicios mínimos, es obvio que la parcela sobre la que se pretende edificar debe ser calificada a efectos urbanísticos, dada, a su vez, la ausencia de planeamiento en el municipio, como suelo rústico.

En tales circunstancias, por tanto, además del régimen urbanístico contenido en las citadas Normas Subsidiarias Provinciales y aplicable al suelo rústico —cuya reiterada y repetitiva declaración de vigencia, por otra parte, ya hemos dicho que nos parece incongruente en el actual estado de desarrollo de la normativa dedicada a dicha clase de suelo—, resultarían también aplicables en el presente caso, según la mencionada Disposición Transitoria Octava del TRLOTAU, las determinaciones legales de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario, referidas ambas al suelo rústico, y contenidas en el artículo 55⁶ del TRLOTAU.

1º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

3º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

4º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

⁶ Artículo 55. Las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario.

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Así pues, una vez determinada la normativa aplicable a la parcela de suelo rústico en la que se pretende edificar y analizado su contenido, podemos ya concluir afirmando, de forma rotunda y clara, que la superficie de la referida parcela –887 m², según la información proporcionada por el Catastro– se muestra como un obstáculo legal insalvable, para poder autorizar la pretendida construcción, pues, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.1, letra b), de las citadas Normas Subsidiarias Provinciales, toda construcción de vivienda nueva en suelo sin planeamiento y fuera del núcleo de población, exigirá, en todo caso, que la parcela en cuyo terrenos se pretenda construir tenga una superficie mínima de 1 hectárea. Condición que, a la vista de la información facilitada por el propio Ayuntamiento, no se cumple en el supuesto objeto del presente Informe, razón por la cual no podrá autorizarse la construcción pretendida.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo expresamente que las opiniones jurídicas recogidas en el presente Informe no pretenden, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de acuerdos. Motivo por el cual las aludidas opiniones se someten a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

Toledo, 16 de Noviembre de 2010.

instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.