



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 31 de Enero pasado y registro de entrada en Diputación el 6 de los corrientes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación con diversas cuestiones suscitadas a raíz de la *"solicitud de certificado y licencia de obras"*, registrada en el Ayuntamiento y presentada por el titular de una parcela situada en suelo rústico, según el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente en la localidad.

A la vista del escrito mencionado, así como, de la copia del plano en el cual se señalan los límites de la parcela objeto de controversia, en relación con el perímetro de delimitación del suelo urbano, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

Antes de responder a cada una de las cuestiones planteadas por el Sr. Alcalde-Presidente en su escrito de petición de Informe, conviene recordar que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.1¹ del Reglamento de Planeamiento urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano es uno más de los instrumentos de planeamiento previstos por la legislación urbanística anterior a la Ley castellano-manchega 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

¹ 1. La ordenación urbanística municipal se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- b) Normas Subsidiarias del Planeamiento para todo el territorio municipal, con las determinaciones establecidas en el artículo 71.3 y 4 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en adelante Ley del Suelo.
- c) Normas Subsidiarias del Planeamiento, con las determinaciones previstas en el artículo 71.3 de la Ley del Suelo.
- d) Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano**, formulado de conformidad con el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, complementado, en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



Es, por tanto, un instrumento de ordenación en plena vigencia, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda² del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 27 de diciembre, sin perjuicio de que los planes e instrumentos de ordenación, vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley, de acuerdo con los términos de la referida Disposición, deban ejecutarse *“de conformidad con las previsiones de la Ley”*.

Así pues, sólo los terrenos incluidos dentro del perímetro que delimita el suelo urbano pueden ser calificados como tal, quedando clasificado el resto de los terrenos del término municipal como rústicos y, por tanto, equiparados *“al régimen establecido para el suelo rústico de reserva”*, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera³ introducida por la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, y mantenida por el Decreto Legislativo 1/2004.

En definitiva, en la situación actual, y siendo coherentes con la normativa citada, la parcela objeto de controversia nunca puede ser asimilada a las incluidas en suelo urbano, porque el instrumento de ordenación vigente, que considera urbanos sólo aquellos terrenos comprendidos dentro del perímetro de delimitación establecido por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, no lo ha querido así. Además, entre las funciones de ordenación asumidas por el referido instrumento no se encuentran, como en el caso de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, previstos en el artículo 48 del TRLOTAU, otras clasificaciones de suelo que no sean las de urbano y rústico sin más; es decir, sin poder establecer otras categorías de suelo, como urbano consolidado o de reserva o rústico de

² **Disposición Transitoria Segunda**

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

³ **Disposición Transitoria Primera.- Régimen urbanístico del suelo.**

1. El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en esta Ley.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



reserva o de especial protección. Lo único que permite el derecho transitorio citado es la equiparación, por lo que al régimen urbanístico del suelo se refiere, del suelo rústico del Proyecto al suelo rústico de reserva previsto para los Planes de Delimitación, nunca la aplicación de las reglas establecidas para la clasificación del suelo a través del Plan de Delimitación, previstas en el artículo 48 citado, al Proyecto de Delimitación, pues, además de ser dos instrumentos de ordenación de contenido distinto, se rigen por normas diferentes dictadas por Administraciones también diferentes.

Además, si como parece, se está en proceso de aprobación definitiva de un nuevo instrumento de planeamiento – suponemos que no las Normas Subsidiarias Municipales a que se alude en el escrito, sino algún otro de los instrumentos de planeamiento previstos en el TRLOTAU – un elemental principio de prudencia aconsejaría esperar a la aprobación definitiva de las mismas para acomodar la edificación pretendida a las normas que en aquella se establezcan, pudiendo recordarse a este respecto lo dispuesto en el artículo 130⁴ del

⁴ Artículo 130. Suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdos de programación y de Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Los órganos administrativos competentes para la aprobación inicial de los planes de ordenación urbanística podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, de edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística (OU) vigente.

El acuerdo de suspensión se anunciará en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

2. El acuerdo de la Administración por el que se somete a información pública un plan o programa determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público, cuyas nuevas determinaciones supongan innovación de la ordenación urbanística (OU) vigente, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1 de este artículo, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo la convocatoria de la información pública, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan innovación de la ordenación urbanística (OU) y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos como máximo dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para facilitar el estudio del planeamiento o su reforma. Si la publicación de información pública se produce una vez transcurrido el plazo del año, la nueva suspensión tendrá también la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de sometimiento a información pública no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la entrada en vigor del planeamiento.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística (OU) vigente en el momento en que fue efectuada y resultara denegada por incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Sólo en los casos previstos en las Leyes (*Ver lo dispuesto en el artículo 93, letra g) del TRLOTAU*) procederá, además, la indemnización por los perjuicios irrogados por la alteración de planeamiento.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que desarrolla la LOTAU.

7. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad.

No se entenderá «por idéntica finalidad» la redacción de un instrumento de ordenación urbanística (OU), o su innovación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

8. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) en la zona afectada. Los programas ya aprobados y aun vigentes, antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por ésta, salvo que, al acordarla, así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



SEGUNDO

Hechas las aclaraciones anteriores, trataremos a continuación de dar respuesta a las concretas cuestiones planteadas por el Alcalde-Presidente de..., si bien, tras lo expuesto en el apartado anterior, la única de las dudas que todavía queda por responder es la relativa a de qué forma se puede entender aplicable, conforme propugna el interesado, el artículo 48.2, letra b), del TRLOTAU, que establece los terrenos que deberán clasificarse como “suelo urbano de reserva”, a la parcela de su propiedad. Pues bien, la respuesta debe ser categórica, el invocado precepto no es de aplicación al supuesto planteado por el titular de la parcela.

En primer lugar, porque el precepto en cuestión es una norma establecida por el legislador y dirigida a los responsables del planeamiento que son los únicos que pueden clasificar el suelo⁵, por lo tanto, no es de aplicación directa a los particulares, que sólo podrán exigir su cumplimiento de forma indirecta, mediante alegaciones o propuestas de modificación de los instrumentos de ordenación en vigor. Por ello, aun aceptando, como quiere el interesado, que el contenido del artículo 48.2, letra b), fuera aplicable a su propiedad, para ello previamente debería procederse a la modificación de la clasificación establecida a través del instrumento de planeamiento aprobado y en vigor, pues, como decimos, en él se contienen pautas para la clasificación del suelo a través de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, nunca reglas de aplicación directa a los particulares.

En segundo lugar, aun desconociendo cuanto llevamos dicho, tampoco sería posible aceptar los argumentos del interesado en el sentido de considerar suelo urbano de reserva el terreno ocupado por su parcela, por cuanto el precepto en cuestión habla de “*Los terrenos inmediatamente contiguos...*”, circunstancia que, como bien señala en su escrito el Sr. Alcalde-Presidente, no se da en el caso presente al estar separada la parcela del suelo urbano por un camino.

⁵ TRLOTAU.-Artículo 44. Las clases de suelo.

1. Únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo...



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



En conclusión, en virtud de cuanto ha quedado expuesto, no resultando aplicable el artículo 48.2, letra b), del TRLOTAU, en los términos pretendidos por el interesado, cabe rechazar su solicitud de certificado, en el sentido de acreditar que su parcela está clasificada como suelo urbano, así como, denegar su petición de Licencia de obras para la edificación de una vivienda unifamiliar aislada, sin perjuicio, en este último caso, de lo dispuesto sobre el régimen urbanístico de la propiedad en el suelo rústico de reserva, que es el aplicable a todas la fincas situadas en suelo rústico sin especial protección, conforme hemos visto más arriba.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no suple en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 10 de Febrero de 2006