



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 28 de marzo pasado, y registro de entrada en Diputación el 1 de abril siguiente, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación con la normativa aplicable en la localidad, ante la ausencia de un instrumento de ordenación municipal aprobado y en vigor.

A tales efectos, el Sr. Alcalde, tras exponer que, en el momento actual, el municipio cuenta con un proyecto de Plan de Ordenación Municipal (en adelante, POM), aprobado inicialmente, y publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, con fecha 14 de julio de 2003, cuya aprobación definitiva por el órgano competente de la Administración regional se encuentra pendiente, y que en el pasado no existía ningún instrumento de planeamiento municipal, nos pregunta *“¿Qué normativa sería de aplicación en el momento de emisión de informes técnicos para ejecución de obras, las Normas Subsidiarias Provinciales, el POM en trámite o ambos paralelamente?”*

Pues bien, a la vista de los referidos antecedentes, una vez estudiada y analizada la cuestión planteada, a la luz de la legislación que consideramos de aplicación al caso, y que después citaremos, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

Es verdad que las referencias de la legislación urbanística al régimen de los municipios carentes de planeamiento municipal, en cuanto a la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo, es escasa y, desde luego, poco sistemática, provocando no pocas dudas y confusiones en los distintos operadores jurídicos. No obstante, existe un conjunto normativo que, aunque



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



mínimo y disperso, trata de disciplinar la actividad urbanística en los municipios indicados.

En este sentido, el precepto clave es la Disposición Transitoria Séptima¹ del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, en la que, bajo la rúbrica de “*Municipios sin planeamiento urbanístico*”, se establece, con carácter transitorio, la normativa urbanística aplicable a los referidos municipios, en tanto no dispongan de algún instrumento de planeamiento aprobado y en vigor.

Así pues, la normativa urbanística de referencia para el municipio de ..., en las circunstancias actuales, es la contenida en las Normas Subsidiarias de la provincia de Toledo, aprobadas mediante Orden de 5 de octubre de 1981, cuya aplicación deberá hacerse con prudencia, a la vista del contenido de las disposiciones posteriores integradas en la legislación urbanística autonómica, algunos de cuyos preceptos resultarán de aplicación directa, conforme a la propia Disposición Transitoria Séptima que acabamos de citar.

En cuanto a las determinaciones y normas contenidas en el proyecto de POM en tramitación, hay que decir que, por el momento, no tienen valor jurídico, ni pueden, por tanto, ser aplicadas y exigidas a los particulares que pretendan realizar cualquiera de las actividades sujetas a previa licencia. Es más, en las circunstancias actuales, ni siquiera podrían servir de referencia, a los efectos de

¹ **Séptima.- 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.

2ª En los núcleos de población, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



la suspensión automática del otorgamiento de licencias, de que habla el número 2 del artículo 130², del Reglamento de Planeamiento, dictado en desarrollo de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, dado el tiempo transcurrido desde el sometimiento del POM a información pública.

SEGUNDO

Por lo demás, cabe también recordar, a título meramente informativo, que en los municipios sin planeamiento, el régimen urbanístico legal de la propiedad

² 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 procederá, además, la indemnización por los perjuicios irrogados por la alteración de planeamiento.

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



del suelo estará condicionado por la existencia en ellos, conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2 del TRLOTAU, de dos únicas clases de suelo: el urbano, integrado por aquellos terrenos que reúnan las condiciones establecidas en el siguiente artículo 48.2.A, letra a), y el suelo rústico, como, de forma residual, se denomina al resto de los terrenos del término municipal.

Por su parte, el mencionado artículo 48 – cuya finalidad principal es clasificar el suelo en los municipios que cuenten con un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (en adelante, PDSU) –, pero aplicable también – en su apartado 2.A, letra a), y en lo que a la adscripción de los terrenos a la clase de suelo urbano se refiere –, a los municipios que carecen de planeamiento urbanístico municipal, en virtud de la remisión efectuada por el citado artículo 44, establece que deberán adscribirse a esta clase de 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”*.

De cumplirse los requisitos anteriores, continúa diciendo el precepto citado, en su párrafo segundo, los terrenos *“se clasificarán como suelo urbano consolidado”*, y, como consecuencia de ello, sus propietarios ostentarán las facultades y derechos reconocidos en el artículo 50.1, 1.5, del TRLOTAU, previo cumplimiento de los deberes que, con carácter general o específico, según la categoría del suelo, resulten exigibles, conforme a lo previsto en el artículo 51 siguiente del TRLOTAU.

Para ello, nos dice el apartado 2.A, letra a), del artículo 48, anteriormente citado, los terrenos deberán estar ya urbanizados y contar, como mínimo, *“con los servicios legalmente precisos para [obtener] la condición de solar”*. En ausencia de planeamiento, la condición de solar vendrá determinada, según la



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Disposición Preliminar 2, apartado 2.3³, del TRLOTAU, por las circunstancias concurrentes de contar los terrenos sobre los que se pretende edificar la Residencia, con *“acceso por vía pavimentada”, “suministro de agua potable y energía eléctrica”, “evacuación de aguas residuales” y “acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público”*. Pero, no basta con la existencia sin más de los indicados servicios, sino que estos deberán cumplirse en los propios términos y condiciones previstas para cada uno de ellos en el citado precepto legal.

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 supe 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 24 de Abril 2008

³ **2.3. Solar:** la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1.º 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.

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

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

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