



**EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE GUADALAJARA**

Servicio de Asistencia a Municipios

Entidad Local: Ayuntamiento de Fuentelsaz	Cargo del consultante: Alcalde-Presidente
Asunto: Posibilidad de ampliación del casco urbano de un Municipio con población inferior a 250 habitantes y plazos para su tramitación.	

I.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Fuentelsaz está interesado en la ampliación del casco urbano del Municipio para permitir que se puedan edificar nuevas viviendas. El Municipio cuenta con una población inferior a 250 habitantes y una promoción de viviendas inferior a 50 en los últimos diez años.

El Ayuntamiento solicita al Servicio de Asistencia a Municipios información de los pasos a seguir para la ampliación del casco urbano del municipio y de los plazos y trámites a realizar.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

PRIMERA.- En primer lugar, y dado que el Municipio de Fuentelsaz no cuenta con ninguna figura de planeamiento, únicamente dispone de una Ordenanza de Edificación, le resulta de aplicación lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales (NNSSPP) de Guadalajara, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava del Texto Refundido de la LOTAU¹:

"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:

1.ª 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.

2.ª 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."

¹ Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).



Por tanto, al carecer de planeamiento, el régimen jurídico del suelo **urbano** viene determinado por lo dispuesto en el artículo 69.2 del Texto Refundido de la LOTAU y por lo dispuesto en las NNSSPP de Guadalajara. El artículo 69.2 establece:

“2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.1 En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, el establecido en el apartado 1.1 del número anterior.

2.2 En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el art. 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos y zonas verdes necesarios, determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.”

Y para el suelo **rústico**, el régimen jurídico aplicable es el contenido en los artículos 54 a 66 del Texto Refundido de la LOTAU y, en particular, las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario que regula el artículo 55, así como por las NNSSPP de Guadalajara.

Por último, los derechos y deberes de los titulares de fincas se recogen en los artículos 49 a 53 del Texto Refundido de la LOTAU.

SEGUNDA.- Para poder realizar cualquier ampliación de suelo urbano tiene que existir un instrumento de planeamiento, un plan, que clasifique ese tipo de suelo. En el caso de Fuentelsaz, al tratarse de un Municipio de población inferior a 250 habitantes y con una promoción de viviendas inferior a 50 en los últimos diez años, está exento de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM), y le corresponde tramitar y aprobar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU). Así lo establece el artículo 24.4 del Texto Refundido de la LOTAU:

“4. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

Los Municipios a que se refiere el párrafo anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en los términos establecidos en el artículo 25.”





**EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE GUADALAJARA**

Y el artículo 25 del Texto Refundido de la LOTAU se refiere a estos PDSU:

“1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.

b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.

c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones de las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento.”

En definitiva, al Municipio de Fuentelsaz, por las características de crecimiento urbano que tiene y que ya hemos indicado, le correspondería redactar un PDSU, pues está exento de contar con un POM.

TERCERA.- Con relación a la tramitación y a los plazos para su aprobación, el artículo 34.1 del Texto Refundido de la LOTAU atribuye a los Municipios la facultad de elaboración de los planes urbanísticos:

“1. Corresponde a los Municipios, por sí mismos, en colaboración con otras administraciones, o en base a propuesta formulada por persona interesada, elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal, o en su caso, Planes de Delimitación de Suelo Urbano.”

Y los artículos 36 y siguientes del Texto Refundido de la LOTAU regulan la tramitación para su aprobación.

Pero es el RP² el que regula pormenorizadamente la documentación que debe integrar el PDSU, en los artículos 50 a 52; y los trámites del procedimiento de aprobación los establecen los artículos 131 a 136.

En especial, uno de los trámites que consume mayor tiempo es la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, así como sus modificaciones, que requieren la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), que viene regulada en la LEA³ de Castilla-La Mancha.

² Decreto 248/2004, de 19 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RP) (DOCM nº 179, de 28/09/2004).

³ Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (DOCM nº 30, de 13 de febrero de 2020).



III.- CONCLUSIÓN.

De lo expuesto cabe concluir que el Municipio de Fuentelsaz, por sus características de habitantes y crecimiento deberá elaborar un PDSU para regular el suelo urbano y rústico, según se ha indicado en las consideraciones jurídicas primera y segunda.

Con respecto a los trámites y plazos, los primeros son los regulados en el Texto Refundido de la LOTAU, en el RP y en la LEA, como se ha indicado en la consideración tercera. En cuanto a los plazos, es difícil estimar una duración desde el inicio de la formulación del planeamiento hasta la aprobación definitiva y su publicación en el DOCM y BOP, pero dado que intervienen varias Administraciones Públicas diferentes, hay varios períodos de exposición al público y de alegaciones, se trata de una tramitación muy larga, que no nos atrevemos a concretar.

Es cuanto se informa salvo criterio mejor fundado en derecho.

En Guadalajara, a 4 de agosto de 2022.

El Secretario-Interventor,

Fdo. [Redacted Signature]

