



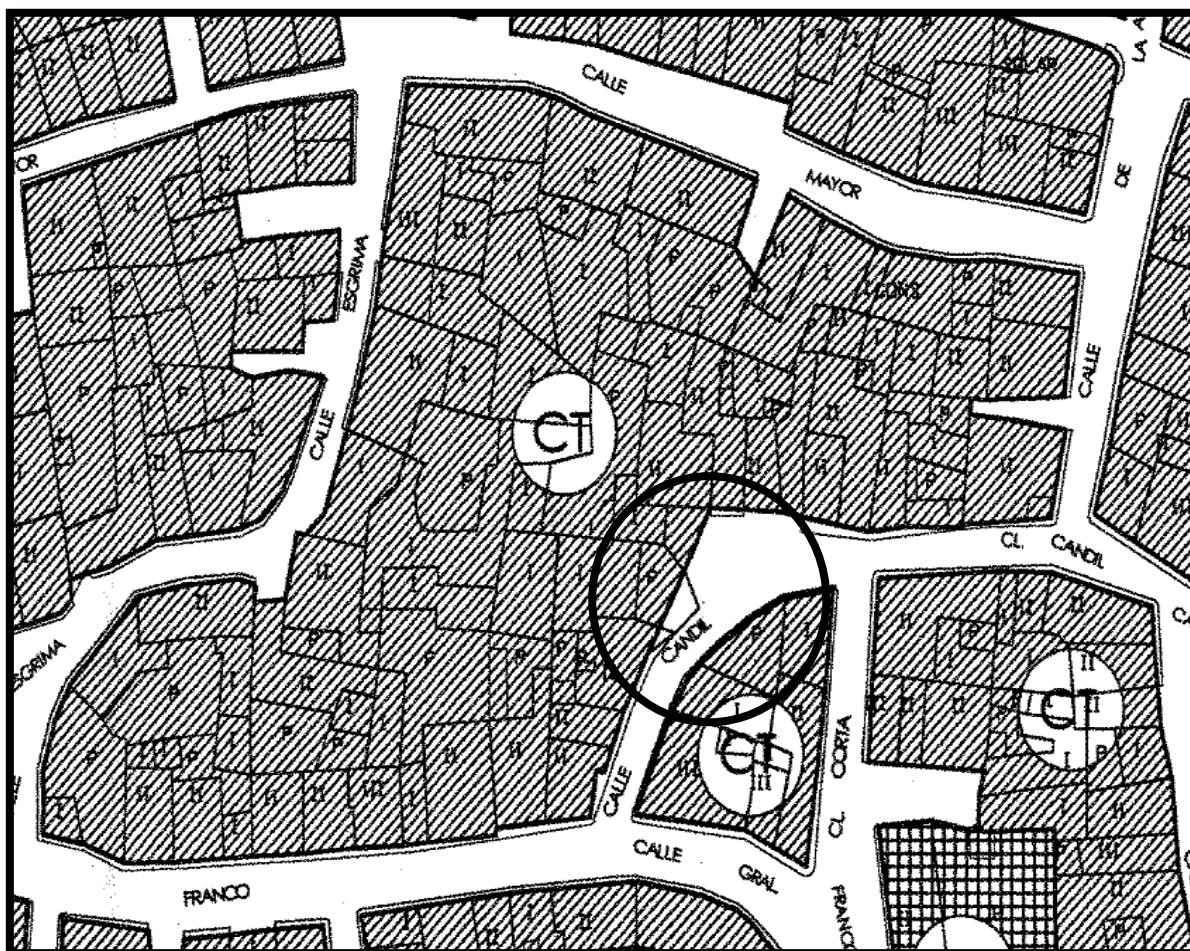
DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de _____ se solicita, de este Servicio de Asesoramiento Local de la Diputación Provincial, informe jurídico “sobre la posibilidad de iniciar la expropiación de la porción de terreno que se introduce en la Calle Candil”.

Adjunta el Ayuntamiento un plano catastral del municipio donde se marca de forma manual con un rotulador una supuesta alineación de viario que afectaría a diferentes inmuebles sitios en la C/ Candil de la localidad.

Consultado el Archivo de Planeamiento Urbanístico de la Junta de Castilla y León (PLAU), salvo error u omisión, de acuerdo al Plano O.2.2 de las Normas Urbanísticas Municipales- NUM- de _____ (Revisión y Adaptación a la LUCyL y al RUCyL), aprobadas por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, de 29 de julio de 2008, Expte.: CTU 186/05, se puede apreciar una alineación oficial que afecta a diferentes inmuebles sitios en la C/ Candil del municipio:





DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

La Disposición Adicional Única del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León-RUCyL- define las alineaciones como la “línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos”.

El “Capítulo 4.1 Terminología” de las citadas NUM en vigor establece que la alineación oficial “es la determinada por las Normas, Planes o Estudios de Detalle que las desarrollen, que define la separación entre viales, espacios libres públicos y demás propiedades de uso privado”.

Añade el instrumento de planeamiento general que “las alineaciones actuales, si las Normas Urbanísticas no señalaran otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial”.

La alineación, por tanto, determina una doble calificación del terreno diferenciando la superficie neta de la parcela destinada a materializar su aprovechamiento, de la parte destinada a incorporarse a la vía pública, previa adquisición de la Administración por los procedimientos y mecanismos de obtención de terrenos dotacionales.

Entrando en la concreta pregunta del Ayuntamiento, el inmueble sito en la C/ Candil 7 está clasificado por las NUM de _____ como Suelo Urbano Consolidado con la calificación de “Casco Tradicional”.

Si bien una parte del mismo como se aprecia en el plano anterior de las NUM, está calificado como “Viario y comunicaciones”, resultando por tanto afectado por la alineación oficial de tales NUM.

Las vías públicas son dotaciones urbanísticas públicas conforme a la letra f) 1º de la citada Disposición Adicional Única del RUCyL.

Conforme a los artículos 66 de la LUCyL y 190 del RUCyL, la forma de obtención de esos terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas puede ser:

- a) Por cesión gratuita** mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 70 de la LUCyL y artículos 211 a 222 del RUCyL que regulan las actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ser ejecutadas por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre el ámbito necesario para que sus parcelas adquieran o recuperen la condición de solar. De este modo, si un terreno está afectado por una actuación de retranqueo de la alineación, para adquirir la condición de solar se requiere que esté urbanizado con arreglo a las alineaciones definidas por el planeamiento (artículo 22 de la LUCyL y artículo 24 del RUCyL).



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

El citado art. 70.1.b del LUCyL y el artículo 213 del RUCyL imponen al propietario la obligación de obtener la licencia urbanística correspondiente, en la que se establecerán como condiciones de la misma costear las obras de urbanización para regularizar las vías públicas existentes conforme a las alineaciones del planeamiento urbanístico, garantizar tales obras y **ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público.**

Las propias NUM en su epígrafe 2.1.4. - EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA establecen que *“en las actuaciones aisladas en que las obras de urbanización sean necesarias como consecuencia de cambios de alineación, el particular estará obligado, previa o simultáneamente a la edificación, con las condiciones del apartado anterior, a urbanizar a su costa el terreno que quede fuera de la alineación y una vez urbanizado, a cederlo libre y gratuitamente al Ayuntamiento. El proyecto de edificación incluirá la urbanización y junto a la solicitud de Licencia se acompañará compromiso escrito de la urbanización y la cesión, así como compromiso de no ocupación del edificio hasta la recepción de dicha urbanización.”*

En este sentido debe tenerse en cuenta que **es un deber de los propietarios en Suelo Urbano Consolidado entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico**, como así establece el artículo 20.a) de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- y el artículo 41.1.b) del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León- RUCyL-

Si bien el propietario en Suelo Urbano Consolidado tiene derecho al aprovechamiento real sobre la superficie bruta de su parcela, aprovechamiento que podrá materializar sobre la superficie neta de su parcela y en caso de no ser posible, deberá compensarle el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada ajustando las alineaciones o aumentando su volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento (art. 40 del RUCyL).

- b) Por expropiación forzosa**, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 del RUCyL para las actuaciones aisladas, pudiendo desarrollarse **por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del citado RUCyL.**

Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 227 del RUCyL la actuación aislada de expropiación para la obtención del terreno exterior a la alineación señalada por el planeamiento debe iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, en este caso al ser un suelo urbano consolidado, desde la entrada en vigor de las vigentes



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

NUM, que conforme el artículo 182 del RUCyL sería al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el BOCyL, esto es el 29 de agosto de 2008.

En caso de inactividad de la Administración, transcurrido el plazo de cuatro años desde la calificación de dotación urbanística pública del terreno a obtener (afectado por la alineación oficial de las NUM), el propietario podrá advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley conforme al procedimiento regulado en el art. 227 apartados 2 y 3 del RUCyL.

- c) **Por ocupación directa**, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232 del RUCyL, consistente en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios. En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

En conclusión y en respuesta a la concreta consulta, el Ayuntamiento puede obtener los terrenos exteriores a las alineaciones que señala el planeamiento mediante una actuación aislada de expropiación, si el propietario no tiene intención de materializar su derecho a edificar y por tanto de solicitar licencia urbanística o bien cuando el propietario ya tuviera edificado-se entiende anteriormente a las alineaciones señaladas por las NUM-. En este último caso no supone sin más que las superficies privadas exteriores a las mismas dejen de serlo y pasen por esa sola circunstancia a ser públicas, sino que habrán de ser obtenidas por cualquiera de los medios legalmente establecidos y de elegirse la vía expropiatoria es evidente que habrá de pagarse el justiprecio procedente, como así se señala en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Valladolid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sentencia 845/2012 de 2 May. 2012, Rec. 2253/2008.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro de mejor criterio fundado en derecho.

En Valladolid, a 1 de diciembre de 2016