



León, 3 de abril de 2019

**Ayuntamiento de XXX
(SEGOVIA)**

Asunto: Aprobación definitiva del proyecto de la actuación aislada de urbanización de la calle XXX y determinación del canon de urbanización.

Ilmo.Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente **20182036** y a la vista de los escritos de fechas 20 y 25 de marzo de 2019 que nos ha remitido el reclamante con posterioridad al archivo del mismo.

Como recordará, en dicho expediente el autor de la queja manifestaba su disconformidad con la Ordenanza reguladora del canon de urbanización (aprobada inicial y definitivamente con fechas, respectivamente, 13 de agosto y 19 de octubre de 2018) y, en concreto, con el canon vinculado a la urbanización de la calle XXX.

Admitida la queja a trámite nos dirigimos a V.I en relación con la problemática planteada, trámite que fue cumplimentado con fecha de entrada 21 de diciembre de 2018. Según el informe municipal *“a día de hoy en este Ayuntamiento no existe ni se ha tramitado ningún expediente relacionado con la pavimentación e imposición de un canon de urbanización vinculado a la vía pública identificada, así como de ninguna otra”*.

Por lo tanto, se entendió que en ese momento procedimental (*“no existe ni se ha tramitado ningún expediente relacionado con la pavimentación e imposición de un canon de urbanización vinculado a la vía pública identificada”*) procedía el archivo del expediente y así se comunicó, tanto al reclamante como a esa Administración, mediante escritos de 9 de enero de 2019.

Sin embargo, con posterioridad el autor de la queja se puso en contacto con esta Institución y, en concreto, mediante escrito de 19 de febrero de 2019 en el que refería *“existen dos fincas al inicio de la calle (se entiende calle XXX) y perpendicular a la calle XXX que no han sido incluidas en la obligación de pago de dicho canon, aparecen exentas de pago dado que una parte de la finca da a la calle XXX que ya está pavimentada, con lo que no está de acuerdo”*.



Todo ello teniendo en cuenta que, con posterioridad a la fecha del informe municipal (que nos indicaba, como ha quedado expuesto, que “ *a día de hoy en este Ayuntamiento no existe ni se ha tramitado ningún expediente relacionado con la pavimentación e imposición de un canon de urbanización vinculado a la vía pública identificada, así como de ninguna otra*”), y mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de enero de 2019, se aprobó inicialmente el proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y se determinó el canon de urbanización, habiéndose sometido dicho acuerdo a un período de información pública de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León de 23 de enero de 2019.

A la vista del referido acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de enero de 2019 (aprobación inicial del proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y determinación canon de urbanización), y mediante escrito de 8 de marzo de 2019, pusimos en conocimiento del reclamante que la disconformidad puesta de manifiesto a esta Institución (“*existen dos fincas al inicio de la calle y perpendicular a la calle XXX que no han sido incluidas en la obligación de pago de dicho canon, aparecen exentas de pago*”) habría sido objeto de la pertinente alegación ante el Ayuntamiento en el periodo de información pública. No obstante, le indicábamos también que, tanto si se desestimaba la citada alegación, como si el Ayuntamiento no se pronunciaba sobre su contenido, podía dirigirse de nuevo a esta Procuraduría adjuntando, en todo caso, el escrito que hubiera presentado en el referido trámite de información pública.

En contestación a dicha comunicación, y mediante escritos de fechas 20 y 25 de marzo de 2019, el autor de la queja nos remitió copia del escrito de alegaciones registrado en el Ayuntamiento el día 22 de febrero de 2019, así como del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2019 por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y se determina el canon de urbanización, acuerdo en el que se desestima la citada alegación (y otras 10 que se presentaron durante dicho trámite). Además, y a través de dichos escritos (20 y 25 de marzo de 2019) también tuvimos conocimiento del recurso contencioso administrativo interpuesto contra la aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del canon de urbanización y que se está tramitando en el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (procedimiento ordinario número 4/2019).

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta institución, procede realizar las siguientes consideraciones:



En el escrito de alegaciones registrado el día 22 de febrero de 2019 contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de enero de 2019 (por el que se aprueba inicialmente el proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y se determina el canon de urbanización) se invoca la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y, en concreto, el artículo 12.3 de conformidad con el cual “Sin perjuicio de las mayores exigencias que pueda establecer el plan general, la urbanización mínima requerida a los efectos de la letra c) del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios: b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela”. Por lo tanto, continuaba indicando dicho escrito que *“en el caso de que la aplicación y determinación del canon sea correcta, su distribución y asignación del coste indicado en el citado proyecto no lo es. También entiendo que la exclusión de parcelas por la motivación que se dice en el proyecto no es ajustada a derecho porque, en definitiva, todo el ámbito se va a beneficiar de la referida urbanización que sirve a cada parcela en cuestión, ahora y en el futuro”*.

Sin embargo, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2019 (por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y se determina el canon de urbanización) se desestima dicha alegación con fundamento en sendos informes (del arquitecto asesor municipal de 1 de marzo de 2019 y de secretaría de 5 de marzo de 2019).

En el informe técnico de 1 de marzo de 2019 se indica que la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco no resulta de aplicación en la Comunidad de Castilla y León en la que debe tenerse en cuenta el artículo 24 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Según dicho informe técnico, el precepto reglamentario *«establece que para que una parcela tenga la condición de solar basta con que tenga acceso pavimentado y servicios en las condiciones que allí se regulan sin exigir, como manifiesta el reclamante, esas condiciones “para todas las vías a que dé frente la parcela»*, por lo que continúa indicando *“aplicando la literalidad del texto legal vigente se debe considerar que las parcelas en esquina que cuenten con un frente urbanizado con todos los servicios necesarios y con otro sin urbanizar tienen la condición de solar”*. Finalmente, concluye el informe técnico poniendo de manifiesto que *“independientemente de que resulte*



cierto que van a obtener beneficios con la actuación”, no resulta posible incluir en el ámbito de la actuación aislada de urbanización parcelas que ya tienen la condición de solar.

Pues bien, el artículo 24.1 del Reglamento de Urbanismo dice que tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1ª Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2ª Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3ª Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4ª Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico: 1º Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución. 2º Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales. 3º Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión. 4º Alumbrado público. 5º Telecomunicaciones.

Sin embargo, sobre dicha problemática se ha pronunciado la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Burgos de 19 de enero de 2018 la cual considera conforme a derecho el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ayllón de 3 de mayo de 2016, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de normalización y urbanización de la Unidad AA-UN "Calle Las Huertas" de Ayllón (Segovia) y la aplicación del canon de urbanización a dichos proyectos.

En este caso afirmaba el actor *“los propietarios de los terrenos incluidos en la AA- UN no solo dan a la calle Las Huertas (...), sino que además también dan frente a la calle Juan M. Pérez Arroyo, la cual se encuentra totalmente urbanizada conforme al planeamiento, hasta el extremo de que las parcelas a segregar que dieran a esta calle podían ser edificadas sin ningún*



problema". Sin embargo, alega el Ayuntamiento que *"la parte actora no ha participado en el pago de gastos alguno de urbanización de la calle Juan Manuel Pérez"* y que *"para ser solar toda la parcela debe cumplirse las alineaciones y las determinaciones del planeamiento en todas las calles a las que de la parcela y que los requisitos de urbanización deben darse también en sendas calles"*.

La precitada Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León acoge la postura municipal y concluye indicando que *"Para enjuiciar adecuadamente esta cuestión hemos de tener en cuenta en primer lugar los siguientes hechos y circunstancias que resultan plenamente acreditados con los informes, pruebas y demás documentos obrantes tanto en el expediente como en el propio procedimiento jurisdiccional: 1º.- (...) **que el suelo de dicha actuación aislada, desde el punto de su realidad física, da a dos calles, a la calle Juan Manuel Pérez Arroyo y a la calle Huertas. (...) 2º.- También es cierto, y no lo discute ninguna de las partes en esta apelación, que la calle Juan Manuel Pérez Arroyo se encuentra totalmente urbanizada tal y como así lo reflejan claramente las fotografías que de dicha calle obran en autos, pero igualmente es verdad, y nada ha probado en contra la parte actora, que las parcelas y propietarios incluidos en la Actuación Aislada de autos no han contribuido en ningún caso a esa urbanización y a la instalación de la totalidad de los servicios urbanos que discurren por la misma"***.

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, ese Ayuntamiento debería reconsiderar, a la vista del citado pronunciamiento judicial, la desestimación de la alegación relativa a que *"existen dos fincas al inicio de la calle y perpendicular a la calle XXX que no han sido incluidas en la obligación de pago de dicho canon, aparecen exentas de pago"* y proceder a incluir las mismas en el ámbito de la actuación aislada de urbanización de la calle XXX si los propietarios de las referidas fincas no han contribuido a la urbanización (ni a la instalación de la totalidad de los servicios urbanos) de la calle XXX. Todo ello con independencia, también, de que, a la vista de la documentación de la que disponga, deba analizar la incidencia en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2019 (por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y se determina el canon de urbanización) de una posible estimación del recurso contencioso administrativo interpuesto contra la aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del canon de urbanización y que se encuentra actualmente en tramitación.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

1.-Que por parte de ese Ayuntamiento se reconsidere la desestimación del escrito de alegaciones registrado el día 22 de febrero de 2019 contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de enero de 2019 (por el que se aprueba prueba inicialmente el proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y se determina el canon de urbanización) y se proceda a incluir las dos fincas a que la misma se refiere en el ámbito de la actuación aislada si los propietarios de dichas fincas no han contribuido a la urbanización de la calle XXX.

2.-Que se tenga en cuenta la incidencia de una posible estimación del recurso contencioso administrativo interpuesto contra la aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del canon de urbanización (procedimiento ordinario número 4/2019) en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2019 por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación aislada de urbanización de la calle XXX y se determina el canon de urbanización.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Tomás Quintana López