



Ayuntamiento de XXX
XXX (León)

Asunto: Proyecto de Mejora de infraestructuras y pavimentación de calles en el municipio de XXX. Pavimentación travesía XXX / Resolución.

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **170/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Dicho expediente cuestionaba la ejecución de la obra de pavimentación realizada en la travesía XXX -incluida en XXX-, con motivo de la cual se había ocupado una parte de la finca de titularidad privada, la designada con referencia catastral XXX.

El propietario había presentado alegaciones al proyecto en el plazo de información pública (BOP XXX) el XXX (fecha de presentación en el Registro General XXX) en el que manifestaba su oposición a la ocupación de la finca *“para la ejecución de la acera correspondiente a la fachada de mi finca, de los planos se desprende la ocupación casi en su totalidad de terreno de mi propiedad para acometerlas, hecho que no se me ha comunicado de manera formal, desconociendo los metros de ocupación, etc”*.

El autor de la queja exponía que el Pleno había acordado el 26/10/2018 desestimar la alegación, aunque el Alcalde había reconocido en aquel Pleno haber mantenido una reunión con el afectado para tratar la cesión de una serie de metros, no llegándose a un acuerdo.

Afirmaba que, pese a todo, la obra había ocupado parte del terreno, sin haber prestado su titular el consentimiento para la ocupación, ni haber tramitado el Ayuntamiento ningún procedimiento de expropiación forzosa.

El afectado había vuelto a presentar un escrito con fecha XXX (en el Registro General XXX), bajo la denominación de recurso de reposición contra el acuerdo del Pleno de 26/10/2018, que no había sido resuelto. En ese escrito manifestaba que *“me mostraron los planos del proyecto citado, comprobando que la obra afectaba a una finca de mi propiedad, que debían expropiar parte de mi finca para ejecutarla, a lo que les comenté que no estaba en desacuerdo con la realización de la obra, pero me tenían que comunicar formalmente los metros de ocupación y la forma de acuerdo o convenio a realizar entre ambos para formalizar la cesión del terreno”* para finalizar solicitando *“que se reconsidere y se proceda a la estimación de la alegación presentada”*.



Iniciada la investigación oportuna, esta Procuraduría solicitó del Ayuntamiento información sobre la cuestión planteada.

En atención a dicha petición nos remite informe en el cual se hace constar que el proyecto de la obra había sido aprobado en la sesión de 20/08/2018, el interesado había presentado alegaciones el XXX, desestimadas en la sesión del Pleno de 26/10/2018 *“en el que entre otros aspectos el Alcalde pone de manifiesto al Pleno el contenido de una reunión en este Ayuntamiento con XXX donde se trató de la cesión de una serie de metros al Ayuntamiento para realizar esta obra, no llegándose a un acuerdo. Ante ello, se le dijo que la obra no afectaba para nada a su propiedad, puesto que de lo contrario habría que ir a la expropiación. Fue una de las cosas que se le explicó. La Corporación elige las obras a realizar. El día que presentó el escrito de fecha 12/07/2018, no estaba aprobado el proyecto. Acordando el Pleno por unanimidad (...) la desestimación de la presente alegación”*.

Continua indicando que *“de acuerdo con el proyecto redactado, a la finca de XXX no le afecta para nada. No se ha tramitado ningún expediente de expropiación forzosa, ya que como ya señalé anteriormente, no se toca a su finca”*.

Añade que *“a la desestimación de las reclamaciones, se interpuso un recurso de reposición desestimado por silencio administrativo”*.

Entre la documentación adjunta, se aporta un informe de la dirección de la obra sobre la parcela XXX emplazada en la margen norte de la travesía XXX, de la localidad de XXX:

“En el anejo nº 4 del proyecto se señala las ocupaciones en parcelas privadas, no constando ocupación alguna en la parcela catastral XXX, pues se nos había indicado, por parte del Alcalde, que no se disponía de autorización de la propiedad. En el plano nº 2. 3 se recoge el plano de estado actual y proyectado de dicha calle.

Objeto de la reclamación. Se aporta una fotografía, que dice ser tomada el 15 de abril de 2019, en la que se señala que se ocupa parte de la parcela.

Se indica que se ha realizado el replanteo de la obra, estando marcada la ejecución de los bordillos y las aceras dentro de la parcela.

Se solicita que se inicie expediente de expropiación que corresponda para la ocupación del terreno afectado.

Se aportan fotografías que dicen ser tomadas en agosto de 2018, con una valla de plástico delimitadora de la parcela. Se indica que ésta llega hasta la pavimentación.

Informe sobre la reclamación.



Para la confección del plano 2.3 del proyecto se procedió a superponer el plano obrante en la Sede Electrónica del Catastro con el levantamiento topográfico.

Dado que se había indicado que no se podía realizar ocupación en la parcela XXX, se proyectó la colocación del bordillo a partir del límite de la misma.

En el plano adjunto se observa en color rosa los datos catastrales. El bordillo proyectado en el frente de la parcela, grafiado en color azul, se sitúa fuera del límite de la misma.

No se proyecta acera alguna en el frente de esa parcela, estando el límite y final de la acera proyectada sobre el lindero que separa la catastral XXX, del reclamante, y la catastral XXX”.

Examinada la información remitida resultan varios aspectos a tener en cuenta:

El proyecto de la obra contemplaba la mera pavimentación de esta calle, travesía XXX, si bien debió respetar la alineación oficial del vial, según la ordenación y planos previstos en las Normas Urbanísticas Municipales.

La Memoria Descriptiva del Proyecto Técnico recoge en los antecedentes (punto 1) que *“aún hay calles en tierra... La calle Travesía XXX tiene en tierra su margen Norte, con maleza y árboles de pequeño porte que es preciso retirar”*, a fin de paliar estas deficiencias se llevarán a cabo las obras incluidas en el presente proyecto. La misma Memoria al describir el objeto (punto 2) se refiere a la *“pavimentación de la calle Travesía XXX”*.

El municipio de XXX dispone de Normas Urbanísticas Municipales, según explica el punto 8 de la Memoria, *“las mismas son cumplidas en lo relativo a las normas de redacción de proyectos de urbanización”*.

Nos encontramos ante un vial público incluido en suelo urbano, siendo el propio Ayuntamiento quien debía encargarse de obtener las autorizaciones precisas para ejecutar la obra y asegurar la disponibilidad de los terrenos, -además debió recibir la obra- por lo que le incumbe el deber de determinar sobre el terreno las correspondientes alineaciones dentro de su potestad urbanística.

La misma Memoria refleja las autorizaciones y concesiones administrativas que debía recabar, señalando expresamente (punto 7) que *“las obras a ejecutar afectan a las siguientes parcelas de propiedades privadas.*

- Parcela de Ref. Catastral: XXX.

- Parcela de Ref. Catastral: XXX.



Ambas propiedades se encuentran en la travesía XXX, margen norte, contiguas a la que constituye el objeto de la queja, punto en el cual se interrumpe la acera, que no tiene continuación, aunque sí lo tiene el bordillo de la misma.

Indudablemente, existe una cierta incoherencia en la actuación del Ayuntamiento, que aprueba un proyecto de una obra pública que incluye la pavimentación de una calle, trazada en los planos definidos por las Normas Urbanísticas Municipales, y no sigue la alineación establecida en el planeamiento, pues esto se deduce del plano parcial que envía (al que se refiere el informe de la dirección de obra).

La obra proyectada interrumpe el encintado de la acera al llegar a la altura de la parcela, lo que se justifica invocando la ausencia del consentimiento del propietario para ceder gratuitamente el terreno, cuando precisamente esa oposición justificaría que se iniciara el procedimiento de expropiación forzosa.

Tampoco aporta ningún dato cierto sobre la realidad física de la obra, es decir, si pese a todo se ocupó o no terreno de la finca, como indica el reclamante, pues se admite en el informe emitido por la dirección de la obra haber realizado labores de *“desbroce y limpieza para poder proceder a replantear correctamente la colocación del bordillo”*.

Todo lo cual nos conduce a realizar algunas consideraciones:

La existencia del vial, travesía XXX, aparece grafiada en las Normas Subsidiarias del municipio y en los planos que remite de la obra proyectada, que indica que fueron confeccionados sobre el *“plano obrante en la Sede Electrónica del Catastro”*. Entendemos que la propiedad no había cedido los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en las Normas Urbanísticas Municipales, pues de otro modo no se habría planteado esta cuestión.

Con carácter general, el deber de cesión obligatoria y gratuita de suelo para dotaciones está íntimamente relacionado con la clase y categoría atribuida a éste por el planeamiento, por lo que su obtención por la Administración es cuestión de programación y desarrollo de la correspondiente actuación urbanizadora, a través de los instrumentos y mecanismos idóneos en cada caso.

Es cierto que la aprobación de un proyecto de obra pública ordinaria no es instrumento suficiente para la obtención de suelo de forma obligatoria y gratuita, con destino a dotaciones públicas.

De conformidad con el artículo 66 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de abril, los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos (concierto,



compensación, cooperación, concurrencia y expropiación), mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado o mediante ocupación directa, conforme a lo previsto en el artículo 93.

Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto, como en este caso, ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, en toda clase de suelo. A tal efecto pueden desarrollarse, mediante gestión pública, bien actuaciones de expropiación, bien de ocupación directa, bien actuaciones mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

Si contemplamos la cuestión desde el punto de vista de los propietarios de suelo, cualquier actuación de transformación urbanizadora que pretendan realizar en terrenos calificados como urbanos quedará supeditada al cumplimiento previo del deber de cesión de los terrenos exteriores a las alineaciones fijadas en el planeamiento, pero en este caso el propietario de esa finca no había adquirido esa obligación.

El proyecto de una obra pública ordinaria por sí solo no es un instrumento adecuado para dar cobertura a la obtención de suelo, siempre que ésta sea interpretada en el exclusivo sentido de su obtención de forma obligatoria y gratuita, debiendo acudir a la vía expropiatoria, como sistema habitual de ejecución de aquellas actuaciones previstas en el planeamiento que, por su carácter aislado o puntual, no precisen de su ejecución a través de una unidad de actuación.

En este caso el propietario del terreno no estaba de acuerdo con ceder gratuitamente la parte que de la finca exterior a la alineación oficial de la calle para la realización de la obra, pero sí con que se expropiara el terreno, todo lo cual constituía la actuación legítima que el Ayuntamiento debía haber llevado a cabo a la hora de aprobar el proyecto de la obra, siguiendo la alineación oficial del vial.

Es más el propietario continúa solicitando que se tramite el procedimiento de expropiación forzosa, ya que indica que con la realización del bordillo y desbroce del terreno se ha ocupado una parte de la parcela por vía de hecho.

En cualquier caso teniendo en cuenta que el vial está previsto en las normas de planeamiento, deberá el Ayuntamiento aprobar el proyecto de la obra para completar el encintado de la acera de la travesía XXX, frente a la finca XXX, siguiendo la alineación oficial de la calle.

No procederá la restitución de la finca a la situación anterior a la obra, sino la incoación del expediente de expropiación forzosa para determinar el justiprecio por el terreno que debe ocuparse y el ya afectado, como solicitaba desde el principio, así como el abono de las demás indemnizaciones por la ocupación del terreno que se hubiera realizado por vía de hecho.



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**:

- Debe aprobar el proyecto de la obra de continuación del encintado de la acera de la travesía XXX, siguiendo la alineación oficial del vial reflejada en las Normas Urbanísticas Municipales.

- Debe incoar el expediente de expropiación forzosa en relación con el terreno perteneciente a la finca designada con la referencia catastral XXX necesario para realizar la obra de encintado de la acera y el ya afectado por vía de hecho por la obra de pavimentación de la calle.

- Debe remitir al interesado la respuesta expresa a su escrito de fecha XXX (en el Registro General XXX), estimando la solicitud formulada en el mismo, según lo expuesto.

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

Tomás Quintana López