



**Ayuntamiento de XXX
XXX
(PALENCIA)**

Asunto: Ejecución del Plan Parcial / Disconformidad / Resolución

Ilmo. Sr.:

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 **3055/2020**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la falta de acondicionamiento de la zona verde central, espacio libre de uso público, de la urbanización “XXX” del Plan Parcial del sector VIII de suelo urbanizable delimitado, en XXX (Palencia).

El sector tenía capacidad para 120 viviendas unifamiliares, redactando el proyecto de 64 de ellas, de las cuales, 16 quedaron inacabadas por la desaparición de la empresa promotora como consecuencia de la crisis económica.

Según manifestaciones del autor de la queja, estas viviendas inacabadas han sido finalizadas por una entidad financiera, pero no la zona verde central, debiendo el Ayuntamiento “*haber exigido al promotor la terminación de esta subparcela*”. Además se aporta informe del técnico municipal en el que se indica que: “*Por otro lado, el Ayuntamiento tiene la opción de acometer los trabajos de finalización de esta zona verde a costa de los avales de las obras de urbanización si existiesen, o en su caso, de manera subsidiaria de los propietarios del resto del sector de manera proporcional*”.

El reclamante afirma que ese Ayuntamiento ha aprobado un expediente de modificación de crédito asignando un gasto de 50.000 € para la construcción del jardín XXX, “*en contra de lo que dice el plan parcial y el informe del técnico municipal*”, concluyendo que no se puede acometer con dinero del presupuesto municipal.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que tiene esa entidad local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.



- Copia de los informes técnicos y jurídicos que determinen quien es el obligado a la ejecución de las obras de urbanización del espacio libre central de uso público del sector VIII de suelo urbanizable delimitado “XXX”.

- Justificación municipal de la aprobación del expediente de modificación de crédito 1/2020, con la modalidad de crédito extraordinario, con cargo al remanente líquido de tesorería resultante de la liquidación del ejercicio anterior, para la construcción de jardín Urbanización “XXX” por importe de 50.000 €.

En atención a dicha petición de información se recibió el informe del alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 3 de diciembre de 2020, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“Este Ayuntamiento informa en relación con el acondicionamiento de la zona verde y espacio libre de uso público, que la situación actual de degradación, mal aspecto y depósito de restos de poda y escombros, producto de que la urbanización del sector está inacabada como consecuencia de la crisis anterior, concurso de acreedores, desaparición o insolvencia del promotor; el referido espacio quedó en la situación antes descrita.

Considerando el Ayuntamiento la situación, la imposibilidad de reclamar al promotor, y a nuestro juicio sería injusto hacerlo a los actuales propietarios de las viviendas, se decidió acometer y ejecutar el referido espacio.

Para ello se solicitó informe del Arquitecto Municipal el cual fue favorable y que se adjunta a este escrito de respuesta. La mencionada obra, junto otras seis más, fue incluida dentro del expediente de modificación de créditos incoado y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 24 junio de 2020”.

De este informe se dio traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que ha venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo el escrito de alegaciones en fecha 22 de febrero de 2021.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos partir del Acuerdo de 9 de febrero de 2006 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia relativo a la aprobación definitiva del



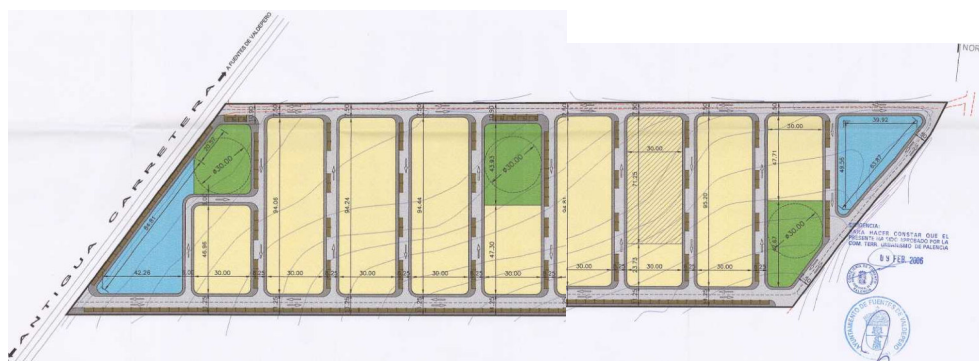
Plan Parcial – Sector VIII de XXX, cuyo objeto es el desarrollo del mismo y la definición de la ordenación detallada del suelo urbanizable delimitado de conformidad con las determinaciones establecidas para el mismo en las Normas Urbanísticas Municipales de XXX (5 de junio de 2001) y en su Modificación Puntual (24 septiembre de 2004) y los requisitos establecidos en la Ley 5/1999 y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estableciendo la infraestructura de la urbanización, las cesiones para espacios libres y equipamientos y la regularización de las condiciones para la edificación.

El Sector VIII residencial de suelo urbanizable delimitado de XXX, era propiedad de una única entidad promotora del Plan, “XXX”, con el objetivo de ejecutar una urbanización con 120 viviendas unifamiliares adosadas, y que asumió el papel de urbanizador, siendo el sistema de actuación utilizado el de concierto como establece el artículo 78 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

“1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación”.

En cumplimiento del artículo 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se fijan las previsiones de espacios libres públicos y equipamientos en tres partes, situados en los extremos del sector y en el centro del mismo, siendo el acondicionamiento de este último, el objeto de la presente controversia.



En el informe técnico emitido por el arquitecto municipal el 22 de junio de 2020, aportado por ese Ayuntamiento se establece que *“la crisis económica del año 2008 y*



posteriores motivó la desaparición de la empresa promotora y el hecho de que 16 viviendas quedasen inacabadas” terminando en manos de una entidad financiera que las ha finalizado. “Se plantea la cuestión de si la obligación de finalizar esta zona verde corresponde a la entidad financiera que promovió estas últimas 16 viviendas”.

Pues bien, en virtud de los artículos 46 y 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la memoria del Plan Parcial del Sector VIII, se establece la necesidad de que exista un justificante del compromiso de la propiedad con el Ayuntamiento, de ejecutar las obras de urbanización mediante una garantía en metálico, valores públicos o aval bancario por un importe del 6% del coste de las obras fijado en el Plan Parcial (apartado 8). Así el artículo 46 del R.D. 2159/1978 establece que:

“Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación”.



Por lo tanto, a juicio de esta Procuraduría, y en virtud de lo dispuesto igualmente por el arquitecto municipal en su informe técnico, ese Ayuntamiento debe acometer los trabajos de acondicionamiento de la zona verde inacabada a costa de la garantía prestada por el promotor y propietario del Sector VIII “XXX”, bien en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, con la finalidad de responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones. En el supuesto de que dicha garantía no fuera suficiente el nuevo propietario del Sector VIII asume todos los derechos y cargas del primero, debiendo por lo tanto la entidad financiera que finalizó las viviendas inacabadas, propietario del resto del sector pendiente de urbanizar, de manera subsidiaria, contribuir al acondicionamiento de la zona verde objeto de la presente queja y nunca con cargo a los recursos propios municipales que están subordinados al ejercicio de las competencias municipales de interés general.

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**:

Primero.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la falta de acondicionamiento de la zona verde central, espacio libre de uso público, de la urbanización “XXX” del Plan Parcial del sector VIII de suelo urbanizable delimitado, en XXX (Palencia), debe acometerse a costa de la garantía (en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario), depositada por el promotor y propietario del Sector VIII “XXX” para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, de forma subsidiaria, por la entidad financiera propietaria del resto del sector.

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