



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Palencia)

Asunto: Ejecución Plan Parcial - Sector XXX en XXX (Palencia) / 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 **4648/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a la falta de urbanización de la red viaria del Sector XXX, calificado como suelo urbanizable delimitado, en el término municipal de XXX (Palencia).

El Plan Parcial en el que se incluye el desarrollo del citado Sector número XXX de suelo residencial de esa localidad fue aprobado el XXX de 2006 y, según manifestaciones del autor de la queja, existe un proyecto de urbanización que el Ayuntamiento está incumpliendo, habiendo calles pendientes de urbanizar, incluso alguna de ellas incluso se encuentra cerrada.

Asimismo, afirma el reclamante que la señalización de las vías en zonas edificadas se encuentra pendiente de acometer después de más de una década, al igual que la señalización de los aparcamientos públicos.

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.

- Indicación del estado actual, ejecución y desarrollo urbanístico del Sector XXX objeto de queja.



- Actuaciones municipales realizadas, o que se vayan a realizar, en orden a la efectiva urbanización de la red viaria del Sector XXX en la localidad de XXX (Palencia), remitiendo cuantos informes técnicos y jurídicos se hubieran emitido al respecto.

En atención a dicha petición de información se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, en la cual se hacía constar lo siguiente:

«Como en anteriores escritos ya se ha hecho referencia, a dicho sector le “pillo” la crisis de 2008 y efectivamente hay una parte del sector sin finalizar la urbanización, en la zona donde no se llegó a construir.

Las calles y la urbanización en la parte del sector habitada, está finalizada. En el resto del sector no está finalizada la urbanización.

Al día de la fecha y mientras no se solicite una nueva promoción de viviendas (cuestión harto improbable), el Ayuntamiento no prevé requerir la ejecución del resto de la urbanización».

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de mayo de 2022, un escrito de alegaciones discrepando de las afirmaciones municipales e indicando, entre otras cuestiones, que en la actualidad, y desde que se entregaron las viviendas, en la parte habitada no existe señalización vertical, horizontal, de dirección única o paso de peatones, no sabiendo los vecinos cuando circulan por estas calles a qué atenerse, remarcando que las calles que hacen perímetro del sector tampoco están acabadas.

Como recordará, respecto al Sector XXX del Plan Parcial XXX y, en concreto, respecto a la falta de acondicionamiento de una zona verde central ya se tramitó por esta Procuraduría el expediente con referencia 3055/2020, en cuya Resolución de fecha 3 de mayo de 2021 dirigida a ese Ayuntamiento se recomendaba:

«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 XXX 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 XXX para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, de forma subsidiaria, por la entidad financiera propietaria del resto del sector».

Dicha Resolución fue aceptada por esa Administración afirmando que se procedería a *“ejecutar la parte correspondiente a los 21.890,49 euros del aval*



constituido por la entidad Caja de Ahorros Municipal de Burgos (hoy Caixabank) para garantizar las obras de urbanización en el Sector XXX”.

A la vista de lo anterior, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

Como cuestión previa, debemos recordar que el Plan Parcial - Sector XXX, fue aprobado por Acuerdo de XXX de 2006 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, con el objetivo de ordenar el desarrollo de suelo urbanizable delimitado de carácter residencial de XXX y construir una urbanización con 120 viviendas unifamiliares adosadas, asumiendo el papel de urbanizador la entidad propietaria del mismo y promotora XXX, siendo el sistema de actuación utilizado el de concierto.

Según manifestaciones de ese Ayuntamiento, *“la crisis económica del año 2008 y posteriores motivó la desaparición de la empresa promotora”* y Caixabank, al haberse quedado con la propiedad de los terrenos, procedió a la finalización de las obras de urbanización (VIARIOS, CALLES AGUA Y SANEAMIENTO) de las parcelas que habían quedado sin terminar de la primera fase, iniciada en su momento por la sociedad XXX, cuestión que ha quedado en entredicho a la vista de los datos aportados por el reclamante.

Pues bien, en virtud del artículo 198 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) *“Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística”*, entendiéndose incluidos, al menos, los enumerados en el apartado 2º de dicho precepto, y entre los que se recoge expresamente, referido al objeto de queja, el siguiente:

“La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas: La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales”.

Asimismo, debemos recordar a esa Administración local, aunque bien lo conozca, que para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico, en virtud del artículo 200 apartado 3 del RUCyL, el Ayuntamiento ostenta la facultad de vigilar la ejecución de la urbanización y de ordenar la corrección de deficiencias.

Además, la legislación urbanística pone a disposición de las entidades locales los instrumentos necesarios para garantizar la efectiva ejecución urbanística. A este respecto, la **garantía de urbanización**, regulada en el artículo 202 del decreto 22/2004, tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en



especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

Por lo tanto, ese Ayuntamiento debe acometer los trabajos de urbanización de la red viaria inacabada a costa de la garantía prestada por el promotor y propietario del Sector 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 XXX asume todos los derechos y cargas del primero, debiendo por lo tanto la entidad financiera que finalizó las viviendas inacabadas, y propietaria del resto del sector pendiente de urbanizar, de manera subsidiaria, contribuir al acondicionamiento de la red viaria objeto de la presente queja.

No obstante, atendiendo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 200 del RUCyL, conviene tener en cuenta que *“cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento puede acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. En cualquier caso, dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización”*.

En cuanto a la responsabilidad de la señalización en las vías, debemos destacar que, tanto el artículo 139 del Reglamento General de Circulación, aprobado por el Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, como el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, establecen que corresponde al titular de la vía la responsabilidad de su mantenimiento en las mejores condiciones posibles de seguridad para la circulación, y la instalación y conservación en ella de las adecuadas señales y marcas viales.

Desde un punto de vista competencial, la ordenación del tráfico en las vías urbanas se atribuye a los municipios a tenor de lo establecido por el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases del Régimen Local:

“el Municipio ejercerá en todo caso, competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

g) tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad”.

En consecuencia, ese Ayuntamiento debe instalar la señalización y marcas viales adecuadas en el sector objeto de queja, con el fin de salvaguardar la seguridad de los



usuarios de las vías y que tienen por misión advertir e informar a éstos u ordenar o reglamentar su comportamiento con la necesaria antelación de determinadas circunstancias de la vía o de la circulación. Dicha ordenación debe responder básicamente a criterios técnicos, siempre en beneficio de la correcta regulación y ordenación de la circulación y, consecuentemente, del 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 red viaria de la urbanización XXX del Plan Parcial - Sector XXX de suelo urbanizable delimitado de XXX (Palencia), debe acometerse a costa de la garantía de la urbanización depositada por el promotor y propietario XXX, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones y, de forma subsidiaria, por la entidad financiera propietaria actual del resto del sector.

Segundo.- Que por el Ayuntamiento de XXX, previo informe técnico, se valore la necesidad de ordenar el tráfico del sector XXX – XXX mediante la colocación de las señales que considere adecuadas y conforme a la legalidad en orden a garantizar la seguridad vial de dicha zona.

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