



Excmo. Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Mayor, nº 1
47195 ARROYO DE LA ENCOMIENDA
(Valladolid)

Asunto: Ejecución de planeamiento urbanístico / Falta de actuación municipal / 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 **233/2022**, 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 situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico de las parcelas sitas en calle XXX núm. XXX, de la localidad de Arroyo de la Encomienda (Valladolid), con referencia catastral XXX y XXX, respectivamente, y a la inactividad municipal ante dicha situación, incumpléndose los deberes urbanísticos de urbanización y ejecución de vial.

Según manifestaciones del autor de la queja, en dichas parcelas está construida una nave industrial en desuso, ocupando un vial de uso público previsto por el planeamiento municipal, que discurre a lo largo de la calle XXX, entre las calles XXX y XXX, afirmando el reclamante que dicha situación impide la ejecución de las obras de urbanización de la 2ª fase de viviendas en la calle XXX núm. XXX.





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 existe en esa entidad local sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito, indicando expresamente si la nave industrial sita en la calle XXX, se encuentra en situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico de Arroyo de la Encomienda.

- Actuaciones municipales realizadas o que tenga previsto realizar para completar la urbanización de las parcelas clasificadas en el PGOU como suelo urbano consolidado que son objeto de queja.

- Actuaciones de desarrollo urbanístico promovidas por los propietarios de las parcelas sitas en calle XXX, donde se ubica la nave industrial en supuesta situación de disconformidad, para su regularización y adaptación a las disposiciones previstas en el planeamiento municipal.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado el XXX de diciembre de 2021 ante esa corporación municipal, remitiendo en su caso una copia de la misma o informando, en caso contrario, de los motivos por los que no se ha remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando un informe emitido por la Directora del Área de Urbanismo y Contratación municipal, en el cual se hacía constar:

“Que es cierta la situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico de las parcelas sitas en la calle XXX números XXX de la localidad de Arroyo de la Encomienda, con referencia catastral XXX y XXX, respectivamente, y que la situación se debe a una nave en desuso, propiedad de un particular, con quien no se llega a un acuerdo para poder tirarla y así poder urbanizar dichas parcelas.

El Ayuntamiento está manteniendo diversas reuniones con el propietario de la nave, como con los propietarios de las parcelas a urbanizar para poder llegar a un acuerdo sin que hasta la fecha, se haya logrado acuerdo.

Que la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), establecen el deber de los Ayuntamientos de obtener y ejecutar las vías públicas, entendidas como el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y las superficies cubiertas con



vegetación complementarias del viario. Que en todo caso son de uso y dominio público y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone que las Administraciones Públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con la finalidad de ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como de sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos, incumplimiento de deberes que acontecen en este caso por la propietaria de las parcelas sobre las que se ubica la nave, considerando que en Suelo Urbano Consolidado los propietarios deben cumplir sus obligaciones urbanísticas antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, que en este caso se produjo con la entrada en vigor del Plan General de Arroyo de la Encomienda, aprobado definitivamente por acuerdo de 25 de junio de 2013 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid.

Por tanto, es una de las posibilidades que está planteándose el Ayuntamiento como última medida en caso de no conseguir llegar a un acuerdo entre las partes, la expropiación, pero se está intentando, primeramente el acuerdo, ya que la expropiación es más costosa y se alarga mucho en el tiempo. Pues la expropiación como potestad exorbitante de la Administración reconocida en el artículo 33 de la Constitución española y destinada a conseguir los bienes que necesita para el cumplimiento de sus fines, es la forma más intensa y extrema de la actividad administrativa de limitación, pues priva a otro sujeto de la posesión de un derecho o de un interés patrimonial a favor de un interés público.

En cuanto a la contestación a los XXX, no se les contestó aún, pendiente del acuerdo con XXX y de una reunión a celebrar con ambas partes”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado a la parte reclamante de su contenido, con el fin de que alegara lo que estimara conveniente en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 3 de octubre de 2022, reiterando los graves daños y perjuicios que la demora en el cumplimiento de las obligaciones por parte de la propietaria de la nave y la inactividad municipal al respecto, estaban causando.

A la vista de lo informado, 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:



En primer lugar, debemos poner de manifiesto que resulta acreditada “*la situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico de las parcelas sitas en la calle XXX números XXX de la localidad de Arroyo de la Encomienda*”, como así indicaba el reclamante, confirmada por esa Administración local en el informe remitido en contestación a nuestra solicitud de información.

Pues bien, debemos recordar a esa Administración local, aunque bien lo conozca, que en virtud del artículo 60 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 182 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Asimismo, el artículo 62 de la Ley 5/1999, proclama el carácter vinculante del planeamiento urbanístico para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento. En la misma línea, el artículo 183 apartado 1 y 2 del Decreto 22/2004, dispone que:

*“1. El planeamiento urbanístico es **vinculante** para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.*

2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico deben servir de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas”.

Es obvio, que en este caso ha transcurrido un plazo de tiempo suficiente desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda, por acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid de 25 de junio de 2013, para que esa entidad local hubiere adoptado las medidas que la legislación urbanística pone a su disposición para garantizar la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 3 (precepto de aplicación básica) fija como principio esencial que los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según los casos, el proceso de transformación del suelo.

Asimismo, el artículo 4 del citado texto normativo atribuye a las Administraciones la dirección y el control del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización,



construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados. Por lo tanto, resulta preciso que esa Administración local ejerza estas competencias con carácter inmediato, adoptando las medidas precisas para impulsar, con determinación, firmeza y celeridad, la obtención del terreno objeto de queja, a los efectos de que sea destinado al uso previsto en el planeamiento urbanístico vigente.

En virtud del artículo 66 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, como el que nos ocupa, podrán ser obtenidos:

“a) Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en este Título.

b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado.

c) Mediante ocupación directa, conforme a lo previsto en el artículo 93”.

El artículo 227 del Decreto 22/2004, de 29 de mayo, dispone que: *“Las actuaciones aisladas de expropiación para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, así como para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”.*

No obstante lo anterior, la Ley 10/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León, en su disposición adicional primera suspendió el cómputo de ese plazo hasta el 31 de diciembre de 2015.

Pues bien, a la vista de la información obrante en el expediente, esa Administración local se halla buscando un acuerdo entre las partes implicadas, pero no se ha producido avance alguno ante un asunto de interés público, pues la cuestión planteada no atañe únicamente a un concreto vecino de la localidad de Arroyo de la Encomienda, sino que estamos ante una cuestión que incide en la configuración de dicho municipio y, en consecuencia, afecta a los intereses y expectativas más amplias, de la comunidad vecinal en definitiva, que no deben ser desatendidos como parece estar ocurriendo. Este tipo de suelos afectados por un destino público, no puede quedar en una situación patrimonial de forma indefinida, máxime cuando se pueden estarse causando perjuicios a terceros.

Consideramos, además y por lo tanto, que la falta de ejecución del planeamiento urbanístico ha supuesto una vulneración de los principios de seguridad jurídica y confianza legítima que presiden las relaciones entre la Administración y los particulares. La situación de incertidumbre e inseguridad creada en los propietarios de los terrenos



afectados por la falta de desarrollo urbanístico es incuestionable, al haberse creado cuando menos una expectativa que ha ido deviniendo en una situación confusa respecto a los derechos y deberes urbanísticos de aquellos, en la medida en que el paso del tiempo no ha contribuido a permitir materializar las determinaciones urbanísticas de dicho terreno.

En definitiva, esta Procuraduría, considerando el principio de seguridad jurídica, proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, estima que ese Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda está obligado a garantizar el desarrollo de las previsiones urbanísticas contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana, así como su pronta ejecución, para destinar el suelo afectado a las vías públicas proyectadas, debiendo integrarse en el dominio público para su afección al uso común 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 la Corporación municipal que V.I. preside tenga en cuenta que el Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid de 25 de junio de 2013, es vinculante para esa Administración local y para los particulares, estando todos obligados a su efectivo cumplimiento.

Segundo.- Que tenga en cuenta, también, que las determinaciones del planeamiento urbanístico deben de servir de base para la planificación sectorial y, en general, ser consideradas para la programación de los recursos económicos de esa Administración pública.

Tercero.- Que ese Ayuntamiento ha de proceder, sin más demora, a la adopción de las medidas que la legislación urbanística pone a su disposición para garantizar la efectiva ejecución del planeamiento urbanístico del municipio. Para ello, deberá promover, en caso de resultar necesario, una actuación aislada de expropiación que permita la obtención del terreno objeto de queja, a los efectos de que sea destinado al uso previsto en el planeamiento urbanístico vigente, destinando el suelo afectado a las vías públicas proyectadas, debiendo integrarse en el dominio público para su afección al uso común general.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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