



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de _____ se solicita, de este Servicio de Asesoramiento Local de la Diputación Provincial, informe jurídico que determine: **“Si la Entidad Urbanística de Conservación puede asumir la conservación de la parte de las obras de urbanización que aún no han sido recepcionadas (Artículo 7), ya que el artículo 6-B) relaciona cuáles son estas obras pero no las excluye expresamente del deber de conservación de la EUC”.**

Acompañando a su solicitud adjunta el Ayuntamiento copia de la redacción de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector nº 11 “_____”, Convenio Urbanístico de Gestión para la futura constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº 11 “_____” de las Normas Urbanísticas de _____ de 26 de junio de 2009 (ANEXO I) y Adenda del Convenio Urbanístico de Gestión para la futura constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº 11 “_____” de las Normas Urbanísticas de _____ de 20 de noviembre de 2012 (ANEXO II).

Antes de entrar en la concreta pregunta que nos formula el Ayuntamiento debemos de advertir que no se va a analizar jurídicamente los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística ni los Convenios Urbanísticos y Adendas suscritos sobre el ámbito afectado, todos ellos ya aprobados por el Ayuntamiento y que no son objeto del presente informe, abordando únicamente los artículos de la propuesta de estatutos que se cuestionan en la consulta.

Como **antecedentes**, según datos que constan en la propuesta de Estatutos de la EUC, debemos señalar:

Primero.-Las Normas Urbanísticas Municipales _____ aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 26 de febrero de 2004 (Expte.-CTU 182/02) publicadas en el BOCyL el 29 de marzo de 2004 (Nº 60/2004) delimitan el Sector nº 11 de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD).

Segundo.-Por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de febrero de 2007 se aprobó el Plan Parcial del Sector nº 11 “_____” de SUD publicándose en el BOCyL de 9 de mayo de 2007 (nº 89/2007).

Tercero.-Mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 26 de junio de 2009 se resolvió aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación con las determinaciones completas de la Reparcelación y Urbanización para el desarrollo y ejecución del Sector nº 11 “_____” de SUD de las NUM de _____, publicándose tal resolución en el BOP de Valladolid de fecha 10 de agosto de 2009 (Nº 182/2009).

Cuarto.-Con fecha 26 de junio de 2009 se formaliza un Convenio Urbanístico de Gestión para la futura constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Sector nº 11 “_____” entre el Ayuntamiento de _____ y la Junta de Compensación del Plan Parcial “_____” a través de sus debidos representantes.

Quinto.-Dicho Convenio fue modificado o concretado mediante Adenda de fecha 20 de noviembre de 2012 suscrita por los representantes del Ayuntamiento de _____ y la



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Junta de Compensación del Plan Parcial “_____” publicándose su aprobación definitiva en el BOCyL el 8 de febrero de 2013 (nº 27/2013).

Sexto.-El día 21 de diciembre de 2012 el Ayuntamiento de _____ recibió parcialmente las obras de urbanización del Sector nº 11 “_____”, a excepción del siguiente listado de partidas que a esa fecha estaba pendientes de ejecución:

- a) Red de riego de los sectores 2 y 3.
- b) Ajardinamiento (incluye el subcapítulo de mobiliario urbano y juegos infantiles) de los sectores denominados 2 y 3.
- c) Señalización vertical y horizontal de los sectores denominados 2 y 3.
- d) Alumbrado público de los sectores denominados 2 y 3
- e) Seguridad y Salud
- f) STR

La **normativa** aplicable a esta consulta sería:

Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

El Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

Las Normas Urbanísticas Municipales _____ aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 26 de febrero de 2004 (Expte.-CTU 182/02) publicadas en el BOCyL el 29 de marzo de 2004 (Nº 60/2004).

El Plan Parcial del Sector nº 11 “_____” aprobado por Acuerdo de 28 de febrero de 2007, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, (Expte.: CTU 312/04). BOCyL de 9 de mayo de 2007.(Nº 89/2007).

Entrando ahora en el fondo de la cuestión sobre “Si la EUC puede asumir la conservación de la parte de las obras de urbanización que aún no han sido recepcionadas, (Artículo 7), ya que el artículo 6-B) relaciona cuáles son estas obras pero no las excluye expresamente del deber de conservación de la EUC”.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Para responder a la consulta del Ayuntamiento debemos plantearnos las siguientes cuestiones previas:

PRIMERO.-SOBRE LA RECEPCIÓN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN.

Como se ha relacionado en los antecedentes, el día 21 de diciembre de 2012 el Ayuntamiento de _____ recibió parcialmente las obras de urbanización del Sector nº 11 “_____”, a excepción de un listado de partidas que a esa fecha estaba pendientes de ejecución.

La recepción parcial de las obras de urbanización se admite en la legislación de nuestra Comunidad Autónoma siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir, conforme a la letra h) del artículo 206 del RUCyL.

Pueden autorizarse por tanto la recepción de unidades funcionales siempre que las mismas cuenten con todos los servicios exigidos para la consideración del suelo como solar, no pudiendo recepcionarse parcialmente servicios urbanos.

SEGUNDO.-SOBRE LOS PLAZOS DE URBANIZACIÓN.

La Junta de Compensación deberá ejecutar la totalidad de la urbanización y resto de compromisos y fines dentro de los plazos previstos en los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística.

Hay que tener en cuenta, respecto a los plazos de urbanización, que **si la Junta de Compensación no cumple con su obligación de urbanizar deberá el Ayuntamiento exigirle su cumplimiento y en su caso subrogarse en su posición, ejecutándose en su caso la garantía de urbanización** que debió constituirse en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación del Proyecto de Actuación (**Art. 202.4.b**) en relación con el **Art. 263.2 del RUCyL**, además de existir una afección real de las parcelas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar (**Art. 252.4.d**) del RUCyL y **Art. 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**).

Entrando ya en el concreto articulado de la propuesta de estatutos sobre los cuales se formula la consulta:

TERCERO.-SOBRE EL OBJETO Y FINES DE LA EUC.

El **artículo 6** de la propuesta de estatutos se refiere al *Objeto y fines* de la Entidad Urbanística.

En su letra A) párrafo primero define como objeto y finalidad de la EUC la conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos de titularidad municipal que se detallan en el Convenio Urbanístico de 26 de junio de 2009.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

En el párrafo segundo se dice “*A título meramente enunciativo y sin perjuicio de la generalidad del objeto arriba definido, que serán cometidos de la EUC la conservación y mantenimiento limpieza reparación y reposición de todas las obras de urbanización del Sector, y de sus dotaciones e instalaciones, tanto de los elementos ya existentes como de los que se ejecuten o instalen en el futuro, ya se trate de elementos que sean en la actualidad o deban pasar a ser en el futuro de dominio público, ya se trate de aquellos otros que, siendo de dominio privado, se destinen a satisfacer necesidades o a prestar servicio de modo indiferenciado y común a todos los propietarios del Sector*”.

Posteriormente detalla el artículo, *a título simplemente enunciativo*, una serie de elementos de la urbanización.

El **concepto de urbanización** se encuentra definido en la **Disposición Adicional Única del RUCyL** como el “*conjunto de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística*”.

La propia **Disposición Adicional Primera del RUCyL** define dentro de las **dotaciones urbanísticas**:

1º. Vías públicas: *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 así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.*

2º. Servicios urbanos: *sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como sistemas colectivos de calefacción y agua caliente. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.*

3º. Espacios libres públicos: *sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.*”

Por tanto, la conservación de la urbanización comprenderá únicamente la conservación de las vías públicas, servicios urbanos, salvo los que correspondan a sus entidades prestadoras, y de los espacios libres públicos tal y como se encuentran definidas en



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

la mentada DA Primera del RUCyL.

No obstante lo anterior en un convenio urbanístico de gestión entre los propietarios del sector y el Ayuntamiento podrá determinarse el alcance del mantenimiento que podrá ser total o bien parcial, pero siempre dentro del ámbito de las dotaciones urbanísticas definidas por la legislación urbanística autonómica citada que conforman la urbanización.

Respecto de los elementos privativos de uso común, si existieran en la urbanización, los propietarios podrán constituir una Comunidad de Propietarios que se regirá por la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, y no se podrán incluir como obligación de mantenimiento de la Entidad Urbanística de Conservación, de carácter administrativo, sujeta a la tutela del Ayuntamiento y que se regirá por sus estatutos y por la normativa urbanística autonómica.

CUARTO.- SOBRE LA DURACIÓN DE LA EUC.

Del análisis de los artículos concretos que se consultan de la propuesta de estatutos, debemos señalar que el artículo 7 no regula las obras no recepcionadas sino que se refiere a la *duración* de la Entidad Urbanística de Conservación.

Dicho artículo establece que la duración de la EUC será de diez años prorrogables, lo cual es conforme el artículo 208.3.a.2ª del RUCyL,

Pueden plantearse problemas respecto al *dies a quod* del plazo de los diez años, puesto que no van a coincidir las fechas de las recepciones, salvo que se constituyeran dos EUC. En este caso deberá quedar claro que el ámbito referido a cada fase de urbanización debe ser una unidad funcionalmente autónoma respecto de la otra.

De no constituirse dos EUC, los estatutos deberían contemplar la incorporación en tal EUC de los propietarios de la otra fase de urbanización una vez sea recibida y prever la cuota de participación de los propietarios en tales gastos de urbanización, que lógicamente se tendrán que modificar o reajustar cuando se reciba la unidad funcional pendiente de recibir.

Asimismo, se deberían establecer dos fechas para el inicio del cómputo del plazo de duración de la EUC, una respecto a la parte de la urbanización ya recibida y otra respecto de la aún pendiente.

La posibilidad de que una EUC entre en funcionamiento para el mantenimiento y conservación de fases ya recibidas de la urbanización encontrándose pendientes otras, la encontramos, entre otras, en la **Sentencia nº 181/2012-Rollo de apelación nº 216/2012 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León-Burgos de fecha 21 de diciembre de 2012.**

QUINTO.- SOBRE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LA PARTE DE LA URBANIZACIÓN AÚN NO RECIBIDA.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Una vez vistas la cuestiones previas y aclarado cual es el objeto y fines de la EUC y la duración de la misma, procederemos a dar respuesta a la consulta concreta sobre si dicha EUC puede asumir la conservación de las obras de urbanización que aún no han sido recepcionadas.

Hasta la recepción completa de la urbanización y el cumplimiento del resto de compromisos, obligaciones y fines de la Junta de Compensación coexistirán dos entidades urbanísticas colaboradoras, la Junta de Compensación y la Entidad Urbanística de Conservación si bien con fines distintos, una completar la urbanización pendiente de ejecutar dentro de los plazos y la otra mantener y conservar lo recibido.

Una vez realizada la totalidad de la urbanización y del resto de compromisos asumidos podrá entonces disolverse la Junta de Compensación o transformarse en una Entidad Urbanística de Conservación, previo acuerdo municipal, tal y como preceptúa el **artículo 197 del RUCyL**.

Los **artículos 68 bis 4) de la LUCyL y 208.2 del RUCyL** establecen que *una vez recibida la urbanización*, en este caso parcial, *su conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, con las siguientes excepciones:*

- a) *La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponde a sus **entidades prestadoras**, salvo si la legislación sectorial prevé otro régimen.*
- b) *El Ayuntamiento puede suscribir un **convenio urbanístico** con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, con objeto de que colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. tal y como así establece el artículo 208.2 del RUCyL*

De acuerdo a la documentación aportada por el Ayuntamiento y relacionada en los antecedentes del presente informe, con fecha 26 de junio de 2009 se formaliza un Convenio Urbanístico de Gestión para la futura constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Sector nº 11 “_____” entre el Ayuntamiento de _____ y la Junta de Compensación del Plan Parcial “_____” a través de sus debidos representantes, esto es el Alcalde y el Presidente del Consejo Rector de la Junta de Compensación.

El Convenio según reza en su exponendo IV fue aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación del Plan Parcial “_____” en sesión celebrada el 25 de junio de 2009.

Dicho Convenio fue modificado o concretado mediante Adenda de fecha 20 de noviembre de 2012 suscrita por los representantes del Ayuntamiento de _____ y la Junta de Compensación del Plan Parcial “_____” publicándose su aprobación definitiva en el BOCyL el 8 de febrero de 2013 (nº 27/2013).

El **artículo 198.3.c) del RUCyL** establece que se consideran gastos de urbanización, complementarios de la ejecución material de la urbanización, la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

De acuerdo al **artículo 199 del RUCyL**, la atribución de los gastos de urbanización se efectuará a los propietarios incluidos en el ámbito constituidos en Junta de Compensación, al ser este el sistema de actuación aprobado en la gestión urbanística de la unidad de actuación.

En conclusión, la EUC estaría obligada a la conservación y mantenimiento de la urbanización en el marco del Convenio Urbanístico y su Adenda, si bien únicamente de las obras de urbanización recepcionadas el 21 de diciembre de 2012, no de las obras de urbanización pendientes de recibir cuyo mantenimiento y conservación le correspondería a la Junta de Compensación.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro de mejor criterio fundado en derecho.

En Valladolid, a 17 de noviembre de 2016.