



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN
Fecha: 31/01/2007
Número de Salida 200701605S

Ayuntamiento de Zarzuela del Monte
Sr. Alcalde
Plaza del Ayuntamiento, 1
40152 - ZARZUELA DEL MONTE
(SEGOVIA)

León, 26 de enero de 2007

Estimado Sr.:

De nuevo nos dirigimos a Ud. una vez examinada toda la documentación obrante en el expediente que se tramita en esta Institución con el número Q/002-1254/05, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja era la potencial concurrencia de irregularidades en la actuación de ese Ayuntamiento derivadas, por un lado, de su pasividad ante el denunciado incumplimiento por la mercantil "Urbanizadora Olmos Aguado, S.L.", en su calidad de promotor de las obras, de la obligación de ejecutar la urbanización del S.A.U. 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzuela del Monte de conformidad con lo establecido en el Proyecto comprensivo de las determinaciones completas sobre urbanización aprobado por el Ayuntamiento y, por otro, de la concesión de licencias de primera ocupación de los inmuebles antes de que estuvieran finalizadas y recibidas las citadas obras de urbanización.

Asimismo, de acuerdo con las manifestaciones del interesado que presenta el escrito de queja, por el promotor de la urbanización no se han ejecutado una serie de dotaciones (piscina, pista deportiva multiusos, pista de tenis, aparcamientos en la parte alta de la urbanización) que ofrecían en la publicidad de la urbanización, conocida con la denominación de "Las Jarillas" con el pretexto de que por error se habían cedido las parcelas donde iban a ir ubicadas al Ayuntamiento.

Iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella. Y en atención a dicha petición de información se remitió informe en el que se hacían constar todos y cada uno de los extremos solicitados desde esta Institución.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

Examinado el contenido del citado informe, junto con la documentación obrante en el expediente facilitada por el reclamante, deducimos los siguientes **HECHOS**:

1º.- Que, examinado el contenido de las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarzuela del Monte**, aprobadas por acuerdo de la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia de 31 de julio de 1998, deducimos que los terrenos objeto del expediente que nos ocupa se encontraban clasificados como Suelo Apto para Urbanizar integrados en el Sector denominado “*SAU – Residencial – Mirador de la Zarzuela*”; siendo por tanto el régimen aplicable a los mismos, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el relativo al suelo urbanizable delimitado.

2º.- Partiendo de este régimen, y sin perjuicio que del contenido del documento se deduce que sus redactores desconocían la existencia de la Ley de Urbanismo Autonómica que había entrado en vigor el día 5 de mayo de 1999, con fecha 27 de febrero de 2001 la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia adopta acuerdo de aprobación definitiva del **Plan Parcial** en el que se establece la ordenación detallada del Sector de referencia, destinando determinadas parcelas a dotaciones públicas y equipamiento municipal; cuyas parcelas son las que los interesados consideran, como consecuencia de la información facilitada por el Promotor, que fueron cedidas por error a ese Ayuntamiento.

Dicho instrumento de planeamiento de desarrollo, en cumplimiento de lo dispuesto en el entonces vigente artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978¹, establece en lo que respecta a la ejecución y conservación de las obras de urbanización lo siguiente:

“a) Las obras de urbanización se realizarán mediante el sistema de compensación.

b) El plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios será de 8 años, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) La conservación de la urbanización en cada Fase corresponderá al promotor, hasta que se fijen los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios. Esta cesión podrá realizarse por fases, delimitando físicamente con claridad la zona cedida, independiente de los pasos jurídicos que fueran necesarios. La conservación y

¹ Este precepto es aplicable a la vista de lo dispuesto en la tabla de vigencias aprobada por Decreto 223/1999, de 5 de agosto.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

mantenimiento del viario de conexión a la urbanización correrá de cargo del promotor. Se constituirá una Entidad Colaboradora de Conservación, que una vez concluidas las obras se hará cargo de la conservación de éstas por un plazo de 25 años.

d) como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos señalados en los apartados b) y c), se entregará el 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de cada fase de las obras de urbanización (según el estudio económico-financiero del Plan). Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

e) (...)

f) No se han producido compromisos entre el Promotor y el Ayuntamiento, distintos a los que especifica el R.P.U."

Con respecto al Plan Parcial de referencia se han aprobado definitivamente dos proyectos de modificación del mismo:

- El primero, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia el día 11.03.05, que tiene como objeto *"modificar la zonificación ... señalando como Uso Residencial la parcela destinada a Uso Hotelero"*.
- Y, el segundo, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia el día 17.11.2005, con el objeto de *"suprimir zona de aparcamiento para destinarla a Espacio Libre Público"*. Este acuerdo ha sido recurrido en alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento por varios interesados, estando dicho recurso al día de la fecha pendiente de resolución.

3º.- Aprobado definitivamente el citado instrumento de planeamiento de desarrollo como presupuesto necesario para proceder a la gestión urbanística de los terrenos y resultando que la propiedad de los mismos era única por la mercantil antes citada se procede a la gestión integrada del Sector de referencia, a cuyo efecto se aprueba, en virtud de Decreto de Alcaldía de fecha 10.09.2001, el correspondiente Proyecto de Actuación, comprensivo - de acuerdo con la información que nos facilita ese Ayuntamiento - de las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización; en cuyo proyecto de actuación entendemos que se establecería como sistema de actuación el de CONCIERTO previsto en los artículos 78 y 79 de la LUCyL pese a lo establecido en el Plan Parcial que como hemos expuesto se redacta desconociendo la existencia de esta norma autonómica razón por la cual se propone como sistema el de compensación.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

4º.- Aprobado definitivamente el instrumento de gestión, con fecha 14.09.2001, ese Ayuntamiento, previa aprobación de su contenido por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada en la misma fecha, suscribe con la mercantil "Urbanizadora Olmos Aguado, S.L." en ese momento, dada la aprobación del Proyecto de Actuación, Urbanizador de la Unidad coincidente con el Sector, un **convenio urbanístico** con el objeto de *"regular el procedimiento en virtud del cual Urbanizadora Olmos Aguado, S.L. dará cumplimiento a la obligación legal de cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Zarzuela del Monte"*.

5º.- Aprobados definitivamente todos los instrumentos de gestión, con fecha 21.03.2001 adquiere personalidad jurídica la **Entidad Urbanística de Conservación** una vez inscrita en el Registro de Entidad Urbanísticas Colaboradoras por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, previa aprobación de sus Estatutos con fecha 10.01.2002.

De acuerdo con los datos facilitados por ese Ayuntamiento al día de la fecha los propietarios del Sector aún no han elegido los cargos de la Entidad.

6º.- Simultáneamente con la evacuación de los trámites en orden a la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación, el Urbanizador, en este caso la citada mercantil "Urbanizadora Olmos Aguado, S.L.", comienza la ejecución de las obras de urbanización, solicitando con fecha 06.02.2006 la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento pese a que era un hecho probado, que se constata en los informes que obran en el expediente, que las mencionadas obras no habían sido ejecutadas en su totalidad y que gran parte de las realizadas no se ajustaban al proyecto aprobado por el Ayuntamiento, razón por la cual con fecha 13.02.2006 y previos los informes emitidos por el Arquitecto D. Mario de Sousa Sancho, se dicta Decreto de Alcaldía identificado con el número 14/2006 en el que literalmente se resuelve:

"1º.- No haber lugar a la RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, del Plan Parcial SAU 1, de las Jarillas.

2º.- Requerir a la Urbanizadora Olmos Aguado, S.L. para que en el plazo improrrogable de TRES MESES proceda a la subsanación de las deficiencias encontradas y recogidas en el Informe Técnico y su Anexo de los cuales se le da traslado con la presente resolución, advirtiéndole que transcurrido dicho plazo, si no se subsanasen las deficiencias observadas, este Ayuntamiento procederá subsidiariamente a ejecutarlas, siendo de cargo de esa Urbanizadora los gastos que de ello se deriven."



A la vista del informe emitido por el Arquitecto D. Mario de Sousa Sancho el día 22.05.2006 dicho requerimiento no fue atendido por el Urbanizador, sin que conste que por parte de esa Administración se haya iniciado expediente alguno en orden a la ejecución subsidiaria de las obras pendientes de ejecución.

A este respecto es fundamental el contenido del citado informe de fecha 22.05.2006 en el que se cuantifican las obras pendientes de ejecución en la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS – 489.924, 39€-.

7º.- Para finalizar con la exposición de los hechos, simplemente significar que de acuerdo con la información facilitada por los interesados, que se confirma en el informe remitido por ese Ayuntamiento, esa Administración Municipal pese a la falta de recepción de las obras de urbanización está concediendo licencias de primera ocupación de los inmuebles construidos en el ámbito de gestión que nos ocupa, motivando dicha concesión en que *“obra en el expediente, informe de la Oficina Técnica de la Excma. Diputación Provincial de Segovia, que estima que “las Obras de urbanización de la “Urbanización Las Jarillas”, en Zarzuela del Monte pueden ser recibidas por el Ayuntamiento en su generalidad, dejando pendiente la recepción de los aparcamientos hasta la resolución final (aprobación definitiva) del expediente de modificación del Plan Parcial que se encuentra en tramitación”*.

Visto cuanto antecede, examinada toda la documentación obrante en el expediente, facilitada por esa Administración y por el interesado que presenta el escrito de queja, deducimos la concurrencia de diversas irregularidades en la actuación de ese Ayuntamiento derivadas de un más que deficiente ejercicio de las competencias que le atribuye la normativa urbanística tanto en lo que respecta al control del Urbanizador, responsable de la ejecución de las obras, como en lo que se refiere a la intervención del uso del suelo al conceder licencias de primera ocupación previamente a la finalización y recepción de las obras de urbanización del Sector.

Todo ello sin perjuicio de otras irregularidades que pudieran derivarse del contenido del Plan Parcial comprensivo de la ordenación detallada del Sector, así como de los expedientes de modificación del mismo.

Seguidamente pasamos a **ARGUMENTAR JURÍDICAMENTE** las afirmaciones anteriores, no sin antes significar la ausencia de irregularidades achacables a esa Administración en lo que se refiere a la ejecución por el Urbanizador de las dotaciones urbanísticas destinadas a



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

uso deportivo, social, educativo y comercial por cuanto que tales compromisos, tal y como se pone de manifiesto por ese Ayuntamiento en el informe remitido, se circunscriben al ámbito de las relaciones jurídico privadas entre los propietarios de las viviendas y dicho Urbanizador ajenas a la competencia urbanística municipal en la medida en que no se recogen como tales en el instrumento de gestión correspondiente.

En lo que a la exposición de las irregularidades detectadas se refiere, hemos de comenzar poniendo de manifiesto:

Por un lado, que la potencial concurrencia de irregularidades detectadas en el Plan Parcial y en los Proyectos de modificación del mismo serán objeto de un nuevo expediente identificado con el número de referencia Q/002-0136/07, en la medida en que se estima necesario tramitar el mismo no sólo con Uds. sino también con la Administración Autonómica competente para la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento.

Y, por otro, la sistemática que vamos a seguir en orden a la formulación de las consideraciones jurídicas que nos ha llevado concluir la existencia de dichas irregularidades.

Concretamente, en lo que esta última cuestión, se refiere vamos a seguir el siguiente esquema de exposición:

En primer lugar, vamos a referirnos a las irregularidades derivadas del deficiente ejercicio por ese Ayuntamiento de las competencias que la normativa le atribuye en su calidad de órgano urbanístico de control de la actuación del Urbanizador.

Y, en segundo y último lugar, haremos mención a las irregularidades derivadas de la concesión de licencias de primera ocupación con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación coincidente con el Sector que nos ocupa.

En lo que se refiere al primer grupo de irregularidades, derivadas de la probada **ineficacia de las actuaciones** de ese Ayuntamiento **ante el incumplimiento de la obligación de urbanizar por parte del Promotor de las obras**, hemos de comenzar poniendo de manifiesto que, examinado el contenido de los informes que obran en el expediente emitidos en relación con dichas obras por distintos Técnicos, considerando lo dispuesto en los artículos 59.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978 (RGU) – aplicable en el momento de aprobación de los proyectos – y 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, (RUCyL) – aplicable actualmente - es un hecho probado el grave incumplimiento por parte de la mercantil “Urbanizadora Olmos



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

Aguado, S.L.”, en su calidad de Urbanizador de la Unidad de Actuación coincidente con el Sector, de su obligación de ejecutar la actuación conforme a lo dispuesto tanto en el instrumento de planeamiento como en el de gestión comprensivo de las determinaciones completas sobre urbanización.

Concretamente del contenido de dichos informes, emitidos tanto a instancia del conjunto de propietarios de viviendas afectados por la urbanización² como a solicitud de ese Ayuntamiento³, se deducen deficiencias en las siguientes partidas:

1. En la ejecución del **viario público**. Por poner un ejemplo están pendientes de ejecutar varios paseos peatonales y parte de la vía de penetración, así como la señalización horizontal y vertical relativa a pasos de peatonales, plazas de aparcamiento ...
2. En la ejecución de los siguientes **servicios urbanos**:
 - a. En la **red de abastecimiento de agua**, en la que existen irregularidades tanto en lo que respecta a la potabilidad del agua⁴ como a defectos en las infraestructuras y omisiones de instalaciones previstas en el Proyecto de Urbanización.
 - b. En la **red de saneamiento**.
 - c. En la **red de suministro de energía eléctrica**. De acuerdo con los informes antes referidos por ejemplo *“los centros de transformación no se han situado en los emplazamientos fijados en los planos”* y en lo que respecta a la red de alumbrado público de dichos informes se deduce que hay partidas pendientes de ejecución.
3. En la ejecución de los **espacios libres públicos** previstos en el planeamiento, en los que, entre otras cosas, de acuerdo con el informe emitido por el Arquitecto Don Mario de Sousa Sancho, no se ha ejecutado el camino peatonal que discurre por la zona verde, se han realizado sólo un 25% de las plantaciones previstas y no se ha colocado gran

² Informe emitido en enero de 2006 por Keuper Ingenieria Civil, S.L.

³ Informes emitidos los días 18.01.06, 11.02.06 y 22.05.06 por el Arquitecto Don Mario de Sousa Sancho.

⁴ Obran dos informes de 20 de junio y 10 de agosto de 2005 del Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en los que se detecta **fluor** y **concentración de arsénico** en valores superiores a los fijados por el RD 140/2003 y en los que se concluye que el agua de la red no es apta para el consumo directo de la población.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

parte del mobiliario urbano recogido en el proyecto; por el contrario se ha ejecutado un vallado "ganadero" en parte de la zona verde que debe eliminarse.

A la vista del alcance de las deficiencias anteriormente expuestas, cuya subsanación, de acuerdo con el informe emitido el día 22.05.2006 por el Arquitecto Don Mario de Sousa Sánchez, se valora en CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (489.924,39 €), llegamos a la conclusión que si bien es cierto que ese Ayuntamiento no permanece inactivo en la medida en que dicta un Decreto, el día 13 de febrero de 2006, en virtud del cual desestima la solicitud de recepción de las obras presentada por la Promotora otorgándole un plazo de tres meses para su subsanación, también lo es que, pese a la advertencia de ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento, al día de la fecha – casi un año después – por parte de esa Administración no se ha adoptado medida alguna, razón por la cual concluimos la existencia de irregularidades en la actuación evacuada por esa Entidad Local.

A este respecto no debe olvidar ese Ayuntamiento que el complejo entramado de normas que componen el ordenamiento jurídico urbanístico tiene como única finalidad el cumplimiento del objetivo último que persiguen, en el supuesto que nos ocupa que las obras de urbanización se ejecuten de conformidad con lo dispuesto tanto en el instrumento de planeamiento de desarrollo aplicable como en el instrumento de gestión comprensivo de las determinaciones completas de urbanización. En este sentido tenemos que tener presente que la urbanización constituye un espacio que, progresivamente, se convierte en un asentamiento humano, en donde las deficiencias iniciales constituyen situaciones en unos casos irreversibles o en la mayoría de muy costosa reparación.

En el sistema de concierto, al igual que en el de compensación, dentro de los principios de iniciativa y colaboración particular, dicho ordenamiento jurídico urbanístico traslada el cumplimiento del citado objetivo a la propiedad del suelo, atribuyendo a la Administración actuante, sin mermar la libertad de actuación del particular, los mecanismos de tutela y control en orden a verificar si el mismo se cumple, de tal forma que en el supuesto de incumplimiento dicha Administración debe adoptar una actitud activa, estimulando el cumplimiento de los deberes o, llegado el caso, prescindiendo de la iniciativa privada. Y es precisamente esta actitud activa la que no observamos en ese Ayuntamiento en la medida en que, dictado el acto administrativo requiriendo del Urbanizador la ejecución correcta de las obras, echamos de



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

menos el ejercicio de las prerrogativas que la ley les atribuye encaminadas a garantizar dicha ejecución frente a la oposición o, al menos, pasividad de dicho Urbanizador.

Entendido el deber de urbanizar como el conjunto de obligaciones que afectan directamente a sujetos determinados, en el presente caso a la mercantil que ha adquirido la condición de urbanizador, y directamente relacionado con lo anterior, se hace necesario poner de manifiesto los instrumentos que la Ley ha previsto para actuar en cada caso frente al sujeto incumplidor. Por la naturaleza de este deber es forzoso que se dé a un doble nivel: uno cuyo objeto es conseguir la ejecución del compromiso y, otro, de carácter sancionador, encaminado a penalizar al sujeto infractor de la obligación.

En lo que respecta al primero de los niveles, el mecanismo a utilizar por esa Administración es el recogido a nivel general en los artículos 95, 96, 97 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y a nivel urbanístico en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 - cuya vigencia se mantiene a la vista de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998 -.

Este último precepto, bajo el epígrafe "*ejecución forzosa y vías de apremio*", copia literal del anterior 223 del TRLS de 1976, contempla la ejecución sustitutoria o subsidiaria y la vía de apremio como medios de ejecución forzosa para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Téngase en cuenta además que, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, de 23 de junio de 1978 – aplicable en el momento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión objeto del expediente que nos ocupa -, la mercantil responsable de la urbanización debió haber constituido una garantía con el objeto de asegurar ante el Ayuntamiento la ejecución de la actuación urbanística por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

A la vista de todo lo expuesto, esta Institución considera que al día de la fecha lo procedente sería que por parte de ese Ayuntamiento se procediera a la evacuación de los trámites legalmente establecidos en orden a la ejecución sustitutoria o subsidiaria de las obras a costa del obligado; a cuyo efecto se procederá a la ejecución de los avales que conforme al artículo 46 del RPU hubiera depositado en la Tesorería de esa Administración Municipal y en el



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

supuesto que fueran insuficientes a la utilización de la vía de apremio tal y como se prevé en los mencionados artículos 301 del TRLS de 1992 y 97 del la LRJyPAC.

Y en lo que al segundo de los niveles anteriormente citados se refiere, encaminado a penalizar al sujeto infractor, no debe olvidar esa Administración que tanto el artículo 115.1.b.4 de la LUCyL como el 348.3.d del RUCyL tipifican como infracción urbanística grave “*el incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño*”, de tal forma que debería valorar la posibilidad de que la mercantil urbanizadora del Sector hubiera incurrido en la mencionada infracción derivada del incumplimiento de su obligación principal que, a la vista de lo dispuesto en los artículos 46 del RGU – aplicable en el momento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión del Sector - y 245 del citado RUCyL – aplicable actualmente -, no es otra que ejecutar la actuación en las condiciones y plazos establecidos en los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes.

Expuestas hasta aquí las irregularidades en que a juicio de esta Institución ha incurrido ese Ayuntamiento como consecuencia de su ineficaz ejercicio de las competencias que la normativa le atribuye en su calidad de órgano urbanístico de control de la actuación del Urbanizador, es necesario a partir de este momento entrar en el análisis del segundo grupo de irregularidades detectadas por esta Procuraduría y que son consecuencia de la **concesión por parte de esa Entidad de licencias de primera ocupación con carácter previo a la recepción de las obras** de urbanización de la Unidad de Actuación coincidente con el Sector que nos ocupa.

En lo que a esta cuestión se refiere hemos de partir del análisis del régimen de deberes aplicables a los titulares de suelo clasificado como urbanizable delimitado; cuyo régimen tal y como hemos expuesto con anterioridad se aplica a los terrenos integrados en el Sector denominado “*SAU – Residencial – Mirador de la Zarzuela*” de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la LUCyL.

A este respecto establece el artículo 18.4 de la LUCyL – aplicable por remisión del 20.2 – que los terrenos que cuenten con esta clasificación “*no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías*”, siendo precisamente este el supuesto que nos ocupa en el caso de los terrenos integrados en la denominada “*Urbanización Las Jarillas*”, esto es que se autorizó la construcción de las



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

viviendas siempre y cuando se ejecutaran simultáneamente con la urbanización y así, sin perjuicio de la normativa aplicable en cada momento, entendemos que ese Ayuntamiento a la vista de lo dispuesto en los artículos 41 y 42 del RGU, aplicables con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 214 de este Reglamento autonómico, aplicable por remisión del artículo 45.2 – sancionador de los deberes correspondientes a los titulares del suelo urbanizable delimitado –, concedió las licencias de construcción antes de que los inmuebles hubieran adquirido la condición de solar, fijando las siguientes condiciones en los acuerdos de concesión de licencias:

- Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico (artº 41.1 del RGU y 214.b.1 RUCyL).
- **No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.** (artículo 41.1.c del RGU y 214.b.2 del RUCyL)

Como consecuencia de lo anterior, solicitadas las licencias de primera ocupación por la promotora, ese Ayuntamiento debería haber tenido en cuenta que estas licencias urbanísticas tienen por finalidad controlar el efectivo cumplimiento de la precedente licencia de construcción, de aquí que la Autoridad municipal, a fin de conceder la licencia de primera ocupación ha de comprobar si se han cumplido o no las condiciones establecidas en la preexistente de construcción y también fiscalizar si el edificio puede habilitarse para el uso pretendido por estar en zona apropiada y reunir las condiciones idóneas de seguridad y salubridad, criterio que conectado con la realidad del supuesto que nos ocupa nos lleva a concluir la existencia de irregularidades en los acuerdos o resoluciones de concesión de licencias de primera ocupación en la medida en que, siendo un hecho probado que las obras de urbanización no habían sido ejecutadas en su totalidad y que parte de lo ejecutado no se había realizado correctamente, esta Administración Municipal estima las solicitudes de licencia con el pretexto del contenido del informe emitido el día 14.07.2005, por la Oficina Técnica de la Excm. Diputación Provincial de Segovia que establece que *“las OBRAS DE URBANIZACIÓN de la “Urbanización las Jarillas”, en Zarzuela del Monte, pueden ser recibidas por el Ayuntamiento en su generalidad, dejando pendiente la recepción de los aparcamientos hasta la resolución final (aprobación definitiva) del expediente de modificación del Plan Parcial que se encuentra en tramitación”*.



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

Pues bien, examinado el contenido del informe y resultado que pese a lo expuesto en el mismo, al día de la fecha no se han recibido las obras de urbanización, sólo podemos concluir la imposibilidad legal de proceder a la concesión de licencias de primera ocupación, con la salvedad que luego expondremos, en tanto en cuanto no se proceda a la recepción de las obras.

Asimismo nos vemos en la necesidad de manifestar nuestra sorpresa ante el contenido del informe emitido por la Oficina Técnica del Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Segovia en el que con fecha 14.07.2005 se propone la recepción de las obras en la medida en que en su generalidad están correctamente ejecutadas, cuando de los informes emitidos a solicitud de ese Ayuntamiento por el Arquitecto Don Mario de Sousa Sancho con fechas posteriores – los días 18.01.2006, 11.02.2006 y 22.05.2006 – se deduce que *“el presupuesto de las obras que faltan por ejecutar es de cuatrocientos ochenta y nueve mil novecientos veinticuatro euros con treinta y nueve céntimos (498.924,39 €)*, informe que confirma los hechos denunciados por los interesados que presentan el escrito de queja que a su vez habían solicitado un informe técnico emitido por Keuper Ingeniería Civil, S.L. en el que se llega a la misma conclusión expuesta por el Arquitecto Don Mario de Sousa Sancho.

Por todo ello, consideramos que, al día de la fecha y a fin de evitar mayores perjuicios a los propietarios de viviendas sitas en al Urbanización de referencia, en tanto en cuanto no las obras de urbanización no se ejecuten correctamente, bien voluntariamente por el Promotor bien subsidiariamente por esa Administración, no se concedan más licencias de primera ocupación salvo que se den los presupuestos contenidos en el artículo 312 del RUCyL.

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 formal**:

PRIMERO.- *Que, por esa Administración Municipal, se proceda a la evacuación de los trámites legalmente establecidos en orden a la ejecución sustitutoria o subsidiaria de las obras a costa del obligado; a cuyo efecto se procederá a la ejecución de los avales que conforme al artículo 46 del RPU hubiera depositado en la Tesorería de esa Administración Municipal y en el supuesto que fueran insuficientes a la utilización de la vía de apremio tal y como se prevé en los mencionados artículos 301 del TRLS de 1992 y 97 del la LRJyPAC.*

SEGUNDO.- *Que, por ese Ayuntamiento, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, se incoe el correspondiente expediente sancionador por la infracción grave*



CORTES DE CASTILLA Y LEÓN

*Procurador del Común
de Castilla y León*

presuntamente cometida por la mercantil "Urbanizadora Olmos Aguado, S.L." tipificada en los artículos 115.1.b.4 de la LUCyL y 348.3.d del RUCyL.

TERCERO.- Que, a partir del día de la fecha, y con la salvedad establecida en el artículo 312 del RUCyL, por ese Ayuntamiento no se proceda al otorgamiento de más licencias de primera ocupación de edificios sitos en el Sector de referencia en tanto en cuanto no estén ejecutadas las obras de urbanización correctamente.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique la aceptación o el rechazo motivado 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, modificada por la Ley 11/2001, de 22 de noviembre.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Javier Amoedo Conde