GARRIGUES

ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS

INFORME SOBRE

LA SITUACIÓN JURÍDICA URBANÍSTICA

DE LA URBANIZACIÓN CAMPOSOL

GARRIGUES
ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS

1. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE TRABAJO 3

2. BREVE INTRODUCCIÓN GENERAL AL RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO ESPAÑOL 5

3. SITUACIÓN JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE EL SALADILLO 11

3.1 Tramitación de los instrumentos de planeamiento 11

3.1.1 Sector A 11

3.1.2 Sector B 12

4. DOTACIONES Y SERVICIOS, PREVISIONES LEGALES Y SU DESARROLLO EN EL PLANEAMIENTO 14

4.1.1 Sector A 16

4.1.2 Sector BCDF 20

4.1.3 Incidencias en la asignación de superficies 24

5. RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN 26

5.1 Sector A 27

5.2 Sector BCDF 28

5.3 Recepción de las redes de aguas, alcantarillado y depuración del sector A 31

5.4 Recepción de las obras de urbanización del sector A 32

5.5 Recepción de las obras del sector BCDF 35

5.6 Incidencias detectadas en el actual estado de la tramitación para la recepción de las obras y conclusiones 35

6. EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN 40

7. CONCLUSIONES 47

1. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE TRABAJO

El Central Liaison Committee de Camposol Residents' Association encomienda a Garrigues, Abogados y Asesores Tributarios, la realización de informe jurídico con el objeto de analizar la situación jurídica de la actuación urbanística "El Saladillo", en Camposol (Mazarrón), regulada por el Programa de Actuación Urbanística (PAU) del Sector A-05/07 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Mazarrón, aprobado en fecha 2 de julio de 1992 por el Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón. Dicha actuación que comprende el Plan Parcial del Sector A, del área A-05/07, y el Plan Parcial del Sector BCDF, así como los instrumentos de gestión urbanística que los desarrollan.

La finalidad del estudio es meramente descriptiva e indicativa de la realidad jurídica en la que se halla la citada actuación urbanística, sin que proceda valorar las diversas cuestiones de naturaleza técnica, no jurídica, que se puedan suscitar respecto a esta, ni las obligaciones o responsabilidades civiles que, en su caso, pudiesen derivar de la misma.

En concreto, los aspectos que serán objeto de análisis son los siguientes:

- Situación jurídica de la actuación urbanística El Saladillo
- Conservación de la urbanización
- Recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento

Dada la dilación en el tiempo de las actuaciones consideradas, este informe jurídico se ha desarrollado con base en la legislación sectorial en materia de urbanismo que se hallaba sucesivamente vigente en cada momento.

Se excluye la verificación de aspectos técnicos y fácticos, así como aquellas consideraciones de régimen especial medio ambiental o relacionadas con la construcción de edificaciones y las atinentes a la legislación no administrativa (principalmente, civil o privada).

Entendemos que toda la documentación examinada para realizar el informe es completa, sin que existan otros documentos que la contradigan o por los que se modifique en cualquier sentido su contenido.

Debido a la especialidad del derecho urbanístico y a la naturaleza de la entidad destinataria del informe jurídico (asociación vecinal integrada por personas que, en su mayor parte, son nacionales de otros Estados de la Unión Europea), consideramos conveniente realizar una breve introducción general que permita a personas ajenas a la materia la comprensión del análisis y las conclusiones de este estudio.

2. BREVE INTRODUCCIÓN GENERAL AL RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO ESPAÑOL

El derecho a edificar sobre la superficie del suelo corresponde, en principio, al propietario del suelo. Sin embargo, esa facultad no puede ejercerse libremente o de forma arbitraria, según el criterio particular de cada propietario, pues ello supondría un crecimiento irregular y desordenado de las ciudades. Si cada propietario edificase en su suelo la construcción que libremente estimase como adecuada, la Administración se encontraría con ciudades desordenadas e irregulares y con suelos desaprovechados o aprovechados en exceso. Para racionalizar este uso del suelo, de acuerdo a las necesidades concretas de cada ciudad, el ordenamiento jurídico español ha previsto la existencia de normas dedicadas a la ordenación territorial y urbanística, con fuerte influencia de otras que regulan aspectos directamente relacionados con el medio físico (en materia de medio ambiente, de ordenación de los recursos naturales, de dominio hidráulico, de infraestructuras, etc.).

Esta facultad para ordenar la distribución del territorio, para planear y diseñar el crecimiento de las ciudades, corresponde a las Administraciones Públicas, principalmente a los Ayuntamientos y a los gobiernos regionales, y es concebida por las leyes como actividad pública, de interés general, sin perjuicio de que tenga participación en ella la iniciativa privada.

Planificado el territorio, diseñado dónde y cómo se ha de producir el crecimiento de las ciudades o la aparición de nuevos asentamientos, la actividad urbanizadora (la que gestiona y crea ciudad materialmente hablando y es distinta de la de planificación) no tiene que ser necesariamente desarrollada por la Administración, que, en todo caso, velará siempre por el respeto de la legalidad y la satisfacción de los intereses generales subyacentes.

De esta forma, los particulares pueden urbanizar y construir sus terrenos, siempre y cuando lo hagan de acuerdo con las previsiones legales y las aprobadas por las Administraciones Públicas competentes, sometiendo su actividad, en todo caso, al control administrativo. En consecuencia, es frecuente -es lo habitual- que la actividad promotora y urbanística en España venga de la mano de agentes privados, quedando la Administración -sobre todo, los municipios- como responsable de velar por el desarrollo de tal actividad según el planeamiento previsto.

En este sentido, el desarrollo de la actividad promotora, de urbanización y de construcción, se lleva a cabo según el siguiente esquema, que resume en grandes rasgos el procedimiento que, según la normativa vigente, debió seguirse para la actuación urbanística y constructora de la urbanización Camposol.

La normativa actual, la que se aplicaría si la actuación fuera ahora promovida, ha modificado algunos de tales pasos, aunque en extremos realmente no sustanciales.

Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es un documento municipal en el que se clasifica el suelo en áreas, en función de si está o no urbanizado o si es susceptible de serlo y del uso al que ese suelo esté destinado. De este modo, el suelo puede ser, según su clasificación: - Suelo urbano - Suelo urbanizable: que puede estar **programado** (si el planeamiento, además de prever que se pueda urbanizar, establece con mayor detalle la forma en que se llevará a cabo) o **no programado** (cuando el PGOU simplemente contempla la posibilidad de urbanizar, pero no la forma, por no preverse un desarrollo inminente de estas zonas) - Suelo no urbanizable

El suelo sobre el que se está desarrollando la urbanización Camposol estaba clasificado en el PGOU de Mazarrón como suelo urbanizable no programado. El PGOU designaba a esa zona como sector A 05-07, denominado El Saladillo.

El suelo aparecía, pues, clasificado como suelo urbanizable (susceptible de ser urbanizado), pero no se incluía ninguna disposición que regulara el tipo de actuación que debía llevarse a cabo en ese sector, ya que al tratarse de un área alejada del núcleo urbano, su urbanización no estaba prevista a corto plazo por la Administración, de forma que en el PGOU no se desarrolló directamente un programa que determinase las futuras actuaciones a llevar a cabo en la zona de El Saladillo.

Ahora bien, al estar el suelo clasificado como urbanizable, la vía para promover su urbanización se encontraba abierta y el propietario del suelo, valiéndose de los medios legales previstos al efecto, promovió frente a la Administración las actuaciones encaminadas a la urbanización del sector A 05-07.

Esta actividad de promoción, se desarrolló a través de los siguientes instrumentos legales:

Programa de Actuación Urbanística (PAU)	El Programa de Actuación Urbanística es (era) un instrumento por el que se ordenan las superficies clasificadas como suelo urbanizable no programado, para la realización de actuaciones urbanísticas integradas (que suelen ser de una magnitud considerable –nuevos barrios o áreas comerciales o industriales-, con dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para que se lleven a cabo las actividades o usos previstos para esa zona). Asimismo, deben especificarse también qué obras de infraestructura son necesarias para la adecuada conexión de la zona con la ciudad.

Una vez aprobado el PAU, sus determinaciones se concretan y se desarrollan a través del Plan Parcial.

Plan Parcial (PP)	El Plan Parcial tiene por objeto desarrollar las determinaciones que se establecen en el PAU, especificando concretamente el diseño del territorio que se está ordenando (señala el lugar donde se ubicarán las viviendas, las instalaciones deportivas, los terrenos necesarios para parques y jardines públicos, centros culturales y docentes, así como el carácter público o privado de estos elementos). El PP va más allá del mero diseño de la actuación urbanística, también se ocupa de evaluar los costes de urbanización y las características de la red de comunicaciones y de servicios urbanos (como saneamiento, abastecimiento de energía,…).

Pues bien, el Plan Parcial constituye el elemento de planeamiento sobre el que fundamentalmente se desarrollará la de actuación, siendo así porque es el instrumento que planifica de forma más detallada, con carácter vinculante más cercano a la concreta realidad de la actuación que ordena.

Para el caso de la urbanización Camposol, se previó la división del PAU en dos sectores, a desarrollar cada uno de ellos mediante un PP.

Una vez aprobada la planificación (PGOU+PAU+PP), comienza la ejecución de la actuación, para lo cual se distinguen dos grandes necesidades:

1.º Distribuir los beneficios y los costes de la actuación entre quienes tienen derecho a la edificabilidad. Entre los propietarios del suelo.

Al propio tiempo, se extinguen las antiguas propiedades, que son sustituidas por las previstas en el planeamiento, y se asigna su propiedad, por sustitución, a los anteriores dueños, en función del derecho de cada uno.

2.º Planificar técnicamente la urbanización del ámbito. La realización de las infraestructuras bajo y sobre suelo que transforman el suelo materialmente rústico en suelo urbano (calles, aceras, infraestructuras para el suministro de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, zonas verdes, etc.).

La primera de las actuaciones se realiza mediante el llamado Proyecto de Compensación (o Proyecto de Reparcelación).

Proyecto de Compensación (PC)	El Proyecto de Compensación se desarrolla por el promotor particular. Es el documento en el que se redistribuye la superficie que comprende la unidad de actuación, según lo previsto en el PP, dando lugar a nuevas parcelas, se asigna su propiedad a los interesados y se distribuye entre ellos las cargas y costes de urbanizar. Debe ser aprobado por el Ayuntamiento y en él se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas que ha de realizar el promotor privado a favor del Ayuntamiento y las parcelas concretas en las que estas cesiones se materializan.

La segunda actuación se realiza a través del llamado Proyecto de Urbanización, que es un proyecto técnico que define cómo realizar materialmente lo que el PP prevé sobre el papel.

De este breve resumen se deben retener las siguientes ideas básicas:

1. La urbanización Camposol se desarrolla sobre la zona que en el PGOU de Mazarrón comprende el área A05-07, denominada El Saladillo.

2. La actuación urbanística de El Saladillo se divide en dos sectores: el sector A y el sector BCDF. La planificación de cada uno de ellos es desarrollada mediante un Plan Parcial.

3. La actividad de planeamiento se desarrolla a través de documentos con carácter normativo que establecen sucesivamente, cada vez con mayor concreción, las características de la actuación. Estos instrumentos son para el área de El Saladillo, sucesivamente: el PGOU, el PAU y los dos PP en que se desarrolla. De este modo, el

PGOU de Mazarrón ordena la totalidad del territorio de Mazarrón de forma muy general, especificando la clasificación y el uso de cada sector que delimita. El PAU desarrolla el PGOU para el área de El Saladillo, con un mayor grado de concreción en su contenido. Y, finalmente, el PAU se divide en dos Planes Parciales que lo desarrollan para cada uno de los sectores, A y BCDF, que lo componen, de forma que el planeamiento alcanza su grado máximo de desarrollo y detalle mediante este último instrumento.

4. Posteriormente, el PC "ejecuta" las previsiones establecidas en el PP para cada unidad de actuación y, por lo tanto, debe dar cumplimiento a las normas y previsiones que contiene el PP, sin que pueda contradecirlas en ningún punto. En él se especifica la distribución del suelo en las nuevas parcelas y se asignan al Ayuntamiento aquellas que le corresponden, obligatoria y gratuitamente, por disposición legal.

5. Por último, el Proyecto de Urbanización diseña técnicamente la urbanización, la dotación de infraestructuras de cada unidad de actuación, como proyecto de ejecución de obras.

6. Es importante tener en cuenta que en España, en teoría, no hay urbanizaciones "privadas". Las infraestructuras de uso general (calles, aceras, iluminación pública, redes de suministro de agua, energía, etc., zonas verdes) deben ser construidas por el promotor, a su costa, pero para ser cedidas obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento.

   Una vez terminadas las obras de urbanización (por fases, en su caso), el promotor las entrega al Ayuntamiento, que las recibe, y desde ese momento pasan a ser de propiedad pública y su conservación y mantenimiento pasa a ser competencia del Ayuntamiento, aunque la ley permite y es habitual que ese mantenimiento se realice por entidades colaboradoras del Ayuntamiento, llamadas entidades urbanísticas de conservación, que se integran obligatoriamente por todos los propietarios del ámbito y que asumen el mantenimiento de los servicios y la conservación de las infraestructuras de carácter público.

7. En teoría, la edificación se podrá realizar una vez que la urbanización esté terminada y recibida por el Ayuntamiento. No obstante, se permite, y es lo habitual, que la edificación sea simultánea a la urbanización (que se construyan edificios al mismo tiempo que se hacen las calles y se crean las infraestructuras).

8. También en teoría, no se debe permitir la ocupación de las viviendas ni la apertura de los negocios y comercios antes de que la urbanización esté completada y haya sido recibida por el Ayuntamiento.

9. Es notorio que en el caso de la urbanización Camposol no se ha respetado esa teoría. La urbanización no ha sido hecha con arreglo a lo planificado, no ha sido terminada conforme a lo previsto, no ha sido recibida por el Ayuntamiento y, pese a todo ello, se ha tolerado la ocupación de viviendas y la apertura de comercios y establecimientos en contra de la legalidad y sin que el ámbito cuente con los servicios adecuados.

10. Por último, hay que tener en cuenta que el promotor ha de ceder al Ayuntamiento, obligatoria y gratuitamente, parcelas urbanizadas destinadas a acoger equipamientos públicos (escuelas, centros sociales, instalaciones deportivas, etc.). Sin embargo, el promotor no tiene obligación de construir ni de mantener esas instalaciones. Es el Ayuntamiento el que ha de hacerlo, sin que exista, tampoco, ninguna obligación legal concreta de construir y poner en marcha instalaciones públicas en plazo determinado.

3. SITUACIÓN JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE EL SALADILLO

Este apartado pretende ofrecer una visión global y aproximada de la situación jurídica de la actuación urbanística de "El Saladillo". Para ello, se hace una breve exposición de los antecedentes jurídicos y se formulan los que son los puntos más controvertidos de estos antecedentes, en cada uno de los dos sectores que componen la actuación.

3.1 TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

3.1.1 Sector A

La tramitación de los instrumentos de planeamiento que ordenan el sector A se inició en mayo de 1992 y se desarrolló hasta 1995.

De entre los antecedentes del sector A, destacan como más relevantes los siguientes:

— La tramitación del Proyecto de Actuación Urbanística y del Plan Parcial del sector A se desarrolló de forma simultánea. Ambos fueron objeto de aprobación inicial en fecha 2 de julio de 1992 y de aprobación provisional el 8 de octubre de 1992, por el Ayuntamiento de Mazarrón.

— La aprobación definitiva del PAU y del PP del sector A se obtuvo por Orden de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 12 de marzo de 1993, cuya eficacia se supeditaba a la subsanación de las deficiencias recogidas en sus fundamentaciones y a la constitución de una garantía equivalente al ocho por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada polígono o unidad.

  En este sentido, las deficiencias más relevantes de las que se recogen en la Orden de 12 de marzo de 1993 son, respecto al PAU:

  - el deber de desarrollar el Sistema General de Espacios Libres (parques y jardines públicos de uso general) mediante un Plan Especial formulado por el Ayuntamiento en coordinación con la Agencia Regional para el Medio Ambiente y la Naturaleza.

Y respecto del PP del sector A:

- se indica que deberá constituirse el aval correspondiente a los costes de urbanización.

La empresa promotora, Justo y Manoli, S.A., procedió a la subsanación de las deficiencias señaladas mediante la presentación de aval bancario por cuantía de dieciséis millones quinientas mil pesetas, a favor del Ayuntamiento de Mazarrón, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del proyecto de Urbanización del PP, y mediante la elaboración del Plan Especial de Espacios Libres.

– El Proyecto de Compensación para el sector A del Área A05-07 de "El Saladillo" fue aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mazarrón en fecha 31 de enero de 1995.

– El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector A05-07, redactado por el Arquitecto D. Juan Francisco Chumilla Valderas, fue objeto de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento el día 31 de enero de 1995.

3.1.2 Sector B

La tramitación de los instrumentos de planeamiento que ordenan el sector BCDF en desarrollo del PAU tuvo lugar desde finales de 1998 hasta julio de 2001.

— El Plan Parcial del sector BCDF obtuvo la aprobación inicial el 11 de diciembre de 1998, recayendo las aprobaciones provisional y definitiva el 30 de marzo de 1999 y el 21 de enero de 2000, respectivamente.

— El Proyecto de Urbanización fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Mazarrón el 20 de julio de 2000 y su aprobación definitiva, obtenida el 27 de noviembre de 2001, condicionada a la redacción de un texto refundido del mismo.

No consta en la documentación analizada que dicho texto refundido fuera elaborado.

— El Proyecto de Compensación del sector BCDF fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Mazarrón en sesión plenaria de 12 de abril de 2001 y aprobado definitivamente el 13 de julio de 2001.

4. DOTACIONES Y SERVICIOS, PREVISIONES LEGALES Y SU DESARROLLO EN EL PLANEAMIENTO

La transformación del suelo (de rústico a urbano) se realiza mediante su planificación, primero (diseño en plano) y la ejecución posterior de las obras de urbanización. Esta labor puede promoverse por la Administración o por un agente privado. En cualquier caso, debe realizarse según las determinaciones de la Ley y del Planeamiento General y se desarrollará bajo la tutela de la Administración, del Ayuntamiento, incluso cuando la actividad de promoción se esté llevando a cabo por una empresa privada, ya que la ordenación del territorio, su planeamiento y su ejecución configuran un ámbito de actuación en el que el interés público juega un papel de vital importancia, siendo la Administración Pública (principalmente el Ayuntamiento) la encargada de velar por este interés general.

En este sentido, como hemos visto, el planeamiento se desarrolla en distintos instrumentos, con diferentes grados de detalle que dependen del nivel de concreción de sus disposiciones (de la escala de los planos) respecto al ámbito territorial que cada uno de ellos ordena.

La legislación aplicable es básicamente regional. Depende, pues, de cada una de las 17 Comunidades Autónomas que existen en España. No obstante, existe también legislación estatal aplicable a este ámbito, bien con carácter supletorio (en cuanto a la parte urbanística), bien con carácter directo en lo que tiene que ver con el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.

Así, la legislación estatal es la que determina las cargas y cesiones que deben asumir los propietarios del suelo, concretadas en la obligación de entregar gratuitamente al Ayuntamiento un porcentaje determinado de la edificabilidad del ámbito (algo así como decir que el 10 % de los solares deben ser para el Ayuntamiento).

Por su parte, la legislación regional determina cuáles deben ser los servicios mínimos de las actuaciones urbanísticas, según el uso global (residencial, comercial, industrial) y en función de su magnitud y emplazamiento[1].

De forma que habría que revisar las disposiciones de la normativa aplicable a cada uno de los sectores del PAU y su desarrollo en los planes parciales y en los proyectos de compensación y de urbanización para esclarecer si se ha cumplido con estas previsiones de servicios y dotaciones mínimas de exigencia legal.

En concreto, los deberes de cesión de terrenos urbanizados a favor del Ayuntamiento se concentran en los siguientes para la actuación urbanística de El Saladillo:

- Infraestructuras y suelo para equipamientos públicos: Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos y zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

- Edificabilidad susceptible de negocio: Ceder obligatoria y gratuitamente el 15 por 100 del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca. Este porcentaje pasó a ser del 10 por 100 con la Ley 6/1998.

Las obligaciones que integran el primero de estos deberes de cesión se encuentran desarrolladas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Urbanístico, cuando trata de las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales.

[1] Aunque en el caso de Camposol se acude para ello a normas estatales que se aplican de forma supletoria, en defecto de ley regional de Murcia, que no existía en las fechas consideradas.

4.1.1 Sector A

La superficie total ordenada por el Programa de Actuación Urbanística de El Saladillo es de 6.995.000 metros cuadrados.

El PAU prevé la necesidad de dotar a la actuación urbanística de El Saladillo de un sistema general de espacios libres (parques y jardines públicos, sin perjuicio de las zonas verdes previstas en los planes parciales) que abarque una superficie del 30,16% de la superficie total ordenada: 2.110.000 metros cuadrados. De esta forma, la superficie neta ordenada por el PAU (restando el suelo destinado a sistema general de espacios libres) es de 4.885.000 metros cuadrados.

El sector A se compone de una superficie de 780.000 metros cuadrados, que se distribuyen según el siguiente desglose:

- Superficies de cesión obligatoria para dotaciones (calles, aparcamientos públicos, aceras, zonas verdes, solares para equipamientos públicos): 263.259 metros cuadrados
- Superficie destinada a SGEL: 114.000 metros cuadrados
- Superficie de cesión obligatoria de uso privado (solares susceptibles de negocio a entregar gratuitamente al Ayuntamiento): 62.433 metros cuadrados
- Superficie adjudicada al promotor (solares para que el promotor obtenga beneficios): 353.787 metros cuadrados

Estas cifras se corresponden con los siguientes porcentajes de superficie del sector:

- 33.75% de superficies de cesión obligatoria para dotaciones
- 14,6% de superficies destinadas a SGEL
- 53,3% de superficies destinadas a uso privado, de las cuales

    El 85% se adjudican al promotor

    El 15% corresponden al Ayuntamiento de Mazarrón

Tales cesiones se desarrollaron en las parcelas especificadas en el Proyecto de Reparcelación (o Compensación) redactado por el arquitecto D. Juan Francisco Chumilla Valderas, de la siguiente forma:

USO DOTACIONAL	M^2 DE SUPERFICIE
Escolar	12.486 m2 de superficie
Aparcamiento	5.456 m2 de superficie
Espacios Libres (SL)	88.508 m2 de superficie
Servicios Técnicos y Viales	156.809 m2 de superficie
TOTAL	263.254 m2 de superficie

USO LUCRATIVO (NEGOCIO)	M^2 DE SUPERFICIE	M^2 EDIFICABLES
Uso residencial unifamiliar	343.024 m2	58.546,60 m2
Residencial colectivo-turístico	42.607 m2	29.824 m2
Equipamiento deportivo	18.976 m2	2.845 m2
Equipamiento social	12.630 m2	9.558 m2
Equipamiento comercial	3.236 m2	2.883 m2
TOTAL	420.473 m2	103.656,6 m2

De la valoración estimada en el Proyecto de Compensación resultaba la equivalencia del 15% del valor de las obras de urbanización a que el Ayuntamiento debía hacer frente[2] (como cesionario del 15% de suelo), con el 30% del valor de las fincas resultantes a ceder. De forma que se sustrajo el equivalente a ese valor en edificación (el 5%), por lo que corresponde al Ayuntamiento de Mazarrón el 10% neto de los solares edificables en cada uso, libres de coste alguno y urbanizados.

[2] Entonces, ya que el Ayuntamiento tenía derecho a que el promotor le entregara gratuitamente el 15 % de los metros cuadrados edificables susceptibles de negocio, tenía que hacer frente al 15 % de los gastos de urbanización correlativos. En la actualidad, ya no es así. Se tiene que entregar ese volumen (que ahora, en Murcia, es del 10 %) libre de cargas de urbanización.

En consecuencia, la cesión total se materializó en el PC con cargo a las siguientes parcelas:

Parcelas para dotaciones:

EE (equipamientos)	12.486 m2
P1	1.526 m2
P2	1.978 m2
P3	1.952 m2
EL (espacios libres)1-2	4.286 m2
EL3	39.491 m2
EL4	2.672 m2
EL5-6	9.683 m2
EL7	2.583 m2
EL8	2.588 m2
EL9	27.205 m2
TOTAL	106.450 m2

SGEL 111.508 m2

Parcelas de uso privado

RU4	9.768 m2
RU5	9.941 m2
RU21	7.474 m2
RU22	7.483 m2
RE3	4.261 m2
EL1-2	4.286 m2
ED	1.897 m2

Las citadas parcelas se contemplan en el Proyecto de Compensación como *"fincas para cesión al Ayuntamiento libres de cargas y con la urbanización terminada sin costo parar el Ayuntamiento"*, y esta cesión se hizo efectiva en escritura pública de protocolización del Proyecto de Compensación del Plan Parcial de "El Saladillo", Sector S05-07, otorgada el 29 de octubre de 1996 ante la Notario Da. María Isabel Fitera García, en acto que da cumplimiento a esa actuación jurídica propia de la urbanización encaminada a satisfacer el derecho de cesión que la normativa vigente en ese momento configuraba a favor del Ayuntamiento de Mazarrón.

De esta forma, el sector A debe contar, al menos, con una parcela de 12.486 m2, urbanizada por el promotor y entregada gratuitamente al Ayuntamiento, destinada a equipamientos (edificios) de uso público (docente, social, cultural, asistencial, etc., el que el Ayuntamiento considere conveniente). El promotor no tenía obligación de construir esa parcela, solo de urbanizarla y entregarla. El Ayuntamiento habría de situar en ella la instalación o las instalaciones que se consideren precisas para satisfacer las necesidades de servicios públicos de los residentes (así, por ejemplo, el centro social o un centro para la asistencia sanitaria).

4.1.2 Sector BCDF

Por su parte, los terrenos que se encuentran ordenados por el PP del Sector BCDF comprenden una superficie de 4.340.750 metros cuadrados, de los cuales 851.750 metros cuadrados integran el SGEL local, que se complementan con otros 701.723 metros cuadrados cedidos en el del Sector F.

De manera que la superficie total es de 5.042.473 metros cuadrados, de los que 1.553.473 metros cuadrados (correspondientes al 30% de la superficie del Sector) se destinan a Sistema General de Espacios Libres, estando 701.723 de los mismos incluidos en el Sector F.

La superficie neta que ordena el PP, sin las superficies destinadas a SGEL, es de 3.489.000 metros cuadrados.

No obstante, al examinar la documentación facilitada se ha detectado una incidencia bastante significativa a este respecto, ya que la ordenación que se dispone para esta superficie en el PP no coincide con la contenida en el Proyecto de Compensación aprobado por el Ayuntamiento para este Sector en fecha 13 de julio de 2001:

Superficie total según PP (incluida superficie SGEL): 5.042.473 m2
Superficie total según PC (incluida superficie SGEL): 4.671.527,90 m2

De esta forma, las superficies asignadas a cada uso difieren en el PC de las previstas en el PP, sin que conste la existencia de ninguna modificación del PP que justifique este cambio en la distribución de las superficies (aun teniendo en cuenta los terrenos del sector E que en principio formaban parte de esta actuación urbanística fueron después excluidos).

En este sentido, debe prevalecer el Plan Parcial frente al Proyecto de Compensación, ya que el primero es un instrumento de planeamiento y, por lo tanto, tiene carácter normativo, mientras que el segundo es un mero mecanismo de ejecución que carece del carácter vinculante del PP.

Sin embargo, por el carácter informativo de este estudio, y atendiendo a la realidad de los hechos, al haberse ejecutado el Sector BCDF de acuerdo al Proyecto de Compensación, esta parte del estudio se va a desarrollar tomando como base las superficies que ordena el PC para el Sector BCDF, para determinar si estas, al menos, cumplen con las reservas dotacionales y de cesión que establecía la legislación vigente en el momento de aprobación del PC.

Según el PC aprobado, la superficie total del sector es de 4.671.527,90 metros cuadrados, siendo la superficie neta total de 4.387.250 metros cuadrados, los cuales se distribuyen según el siguiente desglose:

Superficies de cesión obligatoria para dotaciones: 1.424.024,9 metros cuadrados
Superficie destinada a SGEL en el sector F: 701.733 metros cuadrados
Superficie de cesión obligatoria de uso privado: 121.719,15 metros cuadrados
Superficie adjudicada al promotor: 1.791.010,3 metros cuadrados

Estas cifras se corresponden con los siguientes porcentajes de superficie del sector:

32,46% de superficies de cesión obligatoria para dotaciones.
16% de superficie destinada a SGEL en el sector F
43,6% de superficie de aprovechamiento privado, de la cual
- El 6,3% de superficie de cesión obligatoria de uso privado (habiendo renunciado el Ayuntamiento a un 30% de la cesión de suelo de aprovechamiento privado en compensación por el 10% de los gastos de urbanización que debía soportar)
- El 93,6% de superficie adjudicada al promotor.

Los anteriores porcentajes integran el 92% de la superficie neta total del sector BCDF, el 8% de superficie restante equivalente a 350.980 m2 no aparece recogido en el desglose general del PC, sin embargo, sí que se encuentra comprendido en el total de las superficies adjudicadas (ya que la suma de las superficies de las parcelas de resultado que el PC adjudica sí coincide con la superficie neta del sector).

Las anteriores superficies se distribuyeron en el PC entre los diversos usos propios de esta actuación urbanística de la siguiente forma:

USO DOTACIONAL	M^2 DE SUPERFICIE
Escolar	32.897,89 m2 de superficie
Aparcamiento	5.898,58 m2 de superficie
Espacios Libres (SL)	872.806,87 m2 de superficie
Servicios Técnicos	49.656,59 m2 de superficie
Viales	462.764,98 m2 de superficie
TOTAL	2.125.757,91 m2 de superficie

USO LUCRATIVO	M^2 DE SUPERFICIE:	M^2 EDIFICABLES
Uso residencial unifamiliar	1.250.632 m2	250.126,4 m2
Residencial colectivo-turístico	351.902 m2	126.684,7 m2
Hotelero	50.618 m2	25.309 m2
Equipamiento deportivo	31.091 m2	3.109 m2
Equipamiento social	30.164 m2	30.164 m2
Equipamiento comercial	24.438 m2	17.106 m2
TOTAL	1.738.845 m2	452.450 m2

De la valoración estimada en el Proyecto de Compensación resultaba la equivalencia del 10% del valor de las obras de urbanización a que el Ayuntamiento debía hacer frente (como propietario del 10% de suelo que le sería adjudicado[3]), con el 30% del valor de las fincas resultantes a ceder. De forma que se sustrajo el equivalente a ese valor en edificación (el 30% de la cesión que le correspondía por disposición legal), por lo que la cesión efectiva al Ayuntamiento de Mazarrón se realizó con cargo al 7% neto de los solares edificables en cada uso, libres de coste alguno y urbanizados.

[3] Ese era ya el porcentaje vigente en aquel momento, no el 15 % anterior.

La cesión a favor del Ayuntamiento de Mazarrón se hizo con cargo a las siguientes parcelas de resultado:

Parcelas de uso privado:

H1A	3.543,26 m2
D10	25.882,39 m2
D36A	17.620,24 m2
D37A	22.742,00 m2
D38A	24.633,14 m2
C6	15.849,00 m2
C10	14.495,00 m2
DP3A	2.176,37
CM2A	1.710,66 m2
S1A	2.111,48 m2
TOTAL	121.719,15 m2

Parcelas para uso dotacional:

EL-1	11.973,51 m2
ST1	49.656,59 m2
EE2	26.634,72 m2
EL3	35.660,11 m2
P3	5.898,58 m2
EL4	17.543,32 m2
EL5	36.767,45 m2
EL6	44.875,00 m2
ZV1	316.991 m2

EE3	6.263,17
ZV2	281.104,4 m2
ZV3	127.892 m2
VIALES	462.765 m2
TOTAL	2.125.757,91 m2
SGEL	701.733

Estas cesiones se hicieron efectivas a favor del Ayuntamiento de Mazarrón mediante la protocolización del Proyecto de Compensación y subsanación de deficiencias suspensivas de la aprobación definitiva del mismo, que tuvo lugar en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 17 de agosto de 2001.

De esta forma, se aprecia que en el sector BCDF debiera existir suelo urbanizado de propiedad municipal destinado a equipamientos públicos (EE) en cuantía de más de 30.000 m^2.

4.1.3 Incidencias en la asignación de superficies

➢ En el sector A ocurre que, en el PC, la suma total de superficies de dotaciones es de 106.450 m2 y la superficie destinada a SGEL es de 111.508 metros cuadrados, mientras que en el PP se especifica que:

- *Superficies de cesión obligatoria para dotaciones: 249.780 metros cuadrados*
- *Superficie destinada a SGEL: 114.000 metros cuadrados en el sector A*

Estas dotaciones no dan cobertura a las cantidades previstas en el PP y son insuficientes en ese sentido. Para poder determinar si cumplen los mínimos legales habría que verificar si se cumplen las previsiones mínimas del ANEXO 1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- El caso del sector BCDF, como se ha adelantado, presenta un importante desajuste, de forma que las previsiones del PP no se cumplen en el PC, que prácticamente "reordena" las superficies sin atender a lo establecido en el PP.

5. RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN

La recepción de la urbanización es el punto de partida de la finalización de la labor urbanística del promotor. Una vez terminadas las obras conforme al planeamiento se inician los trámites de recepción. En este sentido, la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento supone que estas están realizadas de conformidad a las previsiones del planeamiento.

Sin embargo, puede ocurrir que estos trámites encaminados a la recepción de las obras se retrasen indebidamente en el tiempo, bien por una dilación en la ejecución de las obras, bien por una mala ejecución de las mismas.

En este caso concreto concurren ambas circunstancias. Por una parte, las obras de urbanización no se han terminado, o no se han ejecutado, y, por otra parte, hay zonas en las que las obras ejecutadas difieren de las previstas en los instrumentos de planeamiento. Esta segunda circunstancia ha motivado la necesidad promover una modificación del PAU, de forma que las obras contempladas en el planeamiento y las ejecutadas coincidan y el Ayuntamiento pueda proceder a su recepción.

Actualmente, este proceso de regularización se encuentra suspendido, pendiente de la emisión de un informe de deslinde del dominio público hidráulico del cauce la rambla de Los Aznares por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura.

Para evitar que estas situaciones permanezcan en el tiempo indefinidamente, en los instrumentos de planeamiento se deben establecer los plazos de ejecución de las obras de urbanización y de aquellas construcciones de aprovechamiento lucrativo (viviendas, comercios), así como las propias de las dotaciones previstas en el mismo.

La previsión de estos plazos es fundamental para la Administración, ya que actúan como límites que permiten al Ayuntamiento cierto control sobre el cumplimiento del planeamiento (evitando que su ejecución quede suspendida de forma indefinida). Superados los plazos de ejecución sin que las obras hayan sido completadas adecuadamente, el Ayuntamiento podrá ejecutar los avales depositados por el promotor (precisamente a efectos de garantizar la correcta ejecución de las obras) y llevar a cabo las obras que queden pendientes de finalización, así como aquellas subsanaciones que sean necesarias sobre las ya ejecutadas por el promotor.

En lo que el presupuesto de tales obras realizadas por la Administración en cumplimiento del planeamiento (en sustitución del promotor, que ha incumplido sus compromisos urbanísticos) supere la cantidad por la que fue prestado el aval, deberá responder el Ayuntamiento (o Administración actuante) con cargo a sus presupuestos, pues es responsabilidad de la Administración el no haber cubierto adecuadamente las garantías necesarias.

A continuación, se procederá a analizar el plazo previsto en el planeamiento para cada uno de los sectores de El Saladillo, a efectos de determinar si estos se han superado o no y si se han iniciado los oportunos trámites de recepción.

5.1 SECTOR A

Las previsiones de ejecución para la unidad de actuación de El Saladillo en sus instrumentos de planeamiento son los siguientes:

Según el plan de etapas del Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanística del sector A05-07, El Saladillo:

«*La primera etapa tendrá una duración de ocho años. Esta etapa comprende la realización y ejecución de las siguientes obras y servicios:*

- *La totalidad del sector A*
- *Glorieta circular de acceso a la carretera MU-603.*
- *Línea eléctrica L.A..M.T. desde la subestación eléctrica hasta punto de entronque con la red subterránea de la urbanización.*
- *Desdoblamiento o reforzamiento de la red municipal de abastecimiento desde la toma del Taibilla hasta la urbanización.*
- *Cesión de la parte proporcional del Sistema General de espacios libres del sector F que le es asignado al sector A.*»

En el Plan Parcial, las etapas previstas para el desarrollo y ejecución de la urbanización del sector A son: dos etapas a desarrollar en dos períodos de cuatro años, que se

corresponden con el plazo total de ocho años previsto en el PAU. Las previsiones para estas etapas son las siguientes:

- *En la primera etapa se ejecutarán la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución situada al norte de la Gran Vía Principal, en la que quedan incluidas entre otras, la estación depuradora, depósito de agua y un centro de transformación, así como la red subterránea de media tensión, que da servicio al C.T. y el ramal de impulsión de agua potable hasta el depósito.*

- *En la segunda etapa, coincidente con la unidad de ejecución situada al sur de la Gran Vía Principal, se ejecutarán el resto de las obras de urbanización.*

  En correspondencia con las etapas descritas, se desarrollarán los proyectos de compensación y las cesiones obligatorias, equidistribución y urbanización a que se refiere la Reforma de la ley del Suelo de 1.990.

  Las dos etapas descritas podrán ser refundidas en una única etapa a desarrollar en ocho años si los propietarios del suelo así lo solicitaran.

  En coincidencia con las etapas de urbanización, la edificación se desarrollará paralelamente a la misma estableciéndose un periodo de carencia de dos años respecto a la finalización de obras de urbanización para dar a la finalización de las obras de urbanización para dar comienzo a las de edificación, que habrá de desarrollarse en el plazo de ocho años al menos el 75% de la edificación.

5.2 SECTOR BCDF

La segunda etapa prevista en el PAU tiene una duración de ocho años desde su inicio y comprende la realización y ejecución de:

- *La totalidad del sector B.*

- *Cesión de la parte proporcional del sistema general de espacios libres del sector F que le es asignado al sector B.*

La tercera etapa del PAU coincide en su inicio con la mitad del plazo de la segunda etapa y se desarrolla durante ocho años, realizando la ejecución de:

- *La totalidad del sector C.*
- *La cesión de la parte proporcional del sistema general de espacios libres del sector F que le es asignado al sector C.*
- *Campo de golf, que deberá ser adelantado a la etapa anterior de disponerse de la dotación de agua necesaria.*
- *Glorieta circular de acceso a la carretera MU-3315.*
- *Línea eléctrica L.A.M.T. desde la subestación eléctrica hasta el punto de entronque con la red subterránea de la urbanización.*

La cuarta y última etapa del PAU también se desarrolla durante ocho años y coincide en su inicio con la finalización de la segunda etapa y el ecuador de la tercera. Esta etapa comprende:

- *La ejecución de la totalidad del sector D.*
- *La cesión de la parte proporcional del sistema general de espacios libres del sector F que le es asignado al sector D.*

Estas tres últimas etapas previstas en el PAU se desarrollan en el PP del sector BCDF, conjuntamente (al igual que la ordenación de los sectores citados). Las previsiones del PP para su ejecución se desglosan en las siguientes fases:

La primera fase comenzará a partir de la aprobación definitiva del PP y tendrá una duración de cuatro años:

- *Primer año: constitución de la Junta de Compensación.*
- *Segundo año: presentación de los proyectos de reparcelación, urbanización y compensación.*

A partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización se realizarán las obras exteriores de entronque de agua potable, depuradora, telefonía y electrificación. Se realizará la urbanización completa en esta etapa.

El campo de golf deberá realizarse en esta etapa obligatoriamente y con independencia de que se constituya la Junta de Compensación o se haya tramitado el proyecto de reparcelación, ya que el campo de golf no genera edificabilidad. El proyecto de campo de golf podrá formar parte del proyecto de urbanización del sector o bien tramitarse independientemente siempre que resuelva sus infraestructuras y conexión con la red viaria.

La segunda fase comienza al final de la primera y tiene una duración de cuatro años. Durante esta fase se realizará la urbanización completa.

La tercera fase comienza al final de la segunda y tiene una duración de cuatro años, durante la misma se realizará:

- *La urbanización completa de esta etapa*
- *El acceso definitivo de la carretera MU-3315.*

En coincidencia con las etapas de urbanización se desarrollará paralelamente a la misma, estableciéndose un periodo de carencia de dos años, respecto a la finalización de las obras de urbanización para dar comienzo a las de edificación, que habrá que desarrollarse en el plazo de ocho años al menos el 75% de la edificación.

Por lo tanto, el desarrollo del PP del sector BCDF tiene una duración prevista de doce años, cuyo cómputo se inicia desde la obtención de la aprobación definitiva del mismo, que tuvo lugar el 13 de julio de 2001. Debe entenderse, pues, que el plazo finalizará el 13 de julio de 2013. Estos nuevos plazos reducen sensiblemente la previsión inicial del PAU para los sectores B, C, D y F, que era de veinticuatro años (ocho en cada una de las tres etapas en que se dividía).

Este nuevo plazo no solo comprende la urbanización, sino también la edificación de los inmuebles y dotaciones previstos en el PP, de forma que es posible (y conveniente) que, en atención a las fases de desarrollo previstas, se finalicen las obras de urbanización y se solicite la recepción de estas por el Ayuntamiento de Mazarrón antes de la finalización total del plazo de ejecución fijado en el PP.

Vistos los plazos previstos en el planeamiento para la ejecución de las obras de ambos sectores, resulta conveniente, dada la diversidad de momentos en que de debe producirse por parte del Ayuntamiento de Mazarrón la recepción de las obras según se vaya desarrollando el planeamiento y antes de poder abordar la situación en la que se encuentra la recepción de la urbanización de la actuación urbanística de El Saladillo, una breve síntesis de los antecedentes que configuran la citada situación:

5.3 RECEPCIÓN DE LAS REDES DE AGUAS, ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DEL SECTOR A

El 7 de febrero de 2001 se solicitó al Ayuntamiento de Mazarrón, por parte de D. Justo Antonio Quesada, en representación de la mercantil promotora, la recepción de las redes de aguas, alcantarillado y depuradoras del sector A, a efectos de contratación de los citados servicios por parte de los residentes en la urbanización, con el compromiso añadido de *"subsanar cualquier anomalía técnica o administrativa que sea necesaria o que nos indique el Servicio Municipal de Aguas de Mazarrón, incluso con posterioridad a la recepción de los servicios mencionados"*.

El Ayuntamiento accedió a la recepción provisional *"a los solos efectos de contratación del servicio por los particulares de los servicios de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales del sector A"*. El acta de cesión provisional se formalizó en fecha 28 de septiembre de 2001, en la que se expresaban las siguientes condiciones:

Justo y Manoli, S.L. se compromete a subsanar las deficiencias en las obras antedichas, que se recogen en el informe de la empresa concesionaria del servicio de aguas Sogesur, S.A., de fecha 2 de mayo de 2001, antes del día 28 de febrero de 2002.

Si en la fecha indicada las obras no estuvieran totalmente terminadas, el Ayuntamiento de Mazarrón haría efectivo el aval depositado por la mercantil de seis millones doscientas noventa mil pesetas y ejecutaría las obras pendientes.

No consta en el expediente documentación acreditativa de que la subsanación de las citadas deficiencias se haya llevado a cabo por parte del promotor, tampoco hay ningún documento indicativo de que se haya dado comienzo a la actividad administrativa adecuada para la ejecución del aval presentado a efectos de realizar las subsanaciones pertinentes.

5.4 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR A

El 4 de diciembre de 2002 se presentó escrito ante el Ayuntamiento de Mazarrón informando sobre la finalización de las obras de urbanización del sector A y solicitando que el Ayuntamiento procediese a realizar los trámites oportunos para su recepción.

En este sentido, el Ayuntamiento de Mazarrón solicita informe técnico sobre la procedencia de recibir las obras de urbanización del sector A de El Saladillo.

En fecha 5 de marzo de 2003, se da traslado al promotor del informe técnico emitido por el técnico municipal para subsanación de deficiencias antes de la formalización del acta de cesión del sector A.

Las deficiencias pendientes de subsanación que se localizan en el informe son:

- *Quedan pendientes de ejecutar las zonas verdes, pavimentación, farolas, mobiliario urbano (bancos, papeleras), pérgolas, juegos infantiles (tierra de albero).*
- *No se ha colocado la caseta para buzones de correo.*
- *Señalización vertical y horizontal en viales.*
- *Las zonas de aparcamiento no están ejecutadas.*
- *Documentación pendiente de ser presentada:*
    - *a Certificado final de obra del director técnico de las obras.*
    - *b Informe de recepción por Sogesur, de agua potable y depuración de aguas residuales.*

c *Informe técnico de recepción de instalaciones en media y baja tensión por parte de Iberdrola.*

d *Planos del estado final de las obras de urbanización, ya que no coinciden con los del proyecto.*

e *Diversos ensayos de controles de calidad y compactación*

El 19 de abril de 2005, el Ayuntamiento de Mazarrón nuevamente da traslado de los informes sobre deficiencias en el sector A de El Saladillo, tras visita girada a la urbanización:

Deficiencias a subsanar según Informe del Sr. Ingeniero Técnico de Obras Públicas de 7 de abril de 2005:

- *La mayoría de las zonas verdes están sin ejecutar y otras que ya están ejecutadas se encuentran en mal estado. Faltan luminarias, mobiliario urbano, senderos peatonales, vegetación…*
- *Hay que retranquear y suavizar algunos taludes.*
- *Hay que solucionar el tráfico en la Avenida Saladillo evitando el giro de 180º de los vehículos mediante rotondas y prolongación de la banda central de vegetación.*
- *Hay que canalizar la salida de aguas pluviales ubicada en el interior del túnel.*
- *En diversos lugares de la obra el pavimento se encuentra roto o a falta de ejecutar.*
- *Las tapas de los servicios en las aceras, tienen que estar enrasadas con el pavimento existente evitando resaltos.*
- *Todos los registros de los servicios existentes tienen que tener su tapadera correspondiente.*
- *Las tapaderas de saneamiento y los imbornales que se encuentran en calzada tienen que recrecerse hasta la cota de asfalto terminado.*
- *Hay diversos hundimientos localizados en la calzada a modo de agujeros.*
- *El asfalto de la calle del Saladillo se encuentra en un estado lamentable, hay que proceder al saneo y re-asfaltado de la calle.*
- *Hay acera en lugares donde debería estar asfaltado, imposibilitando el acceso del tráfico rodado.*
- *Actualmente hay senderos peatonales que están llenos de escombro y malas hierbas y hay que ejecutarlos.*
- *En el centro comercial hay que ejecutar rampa de acceso a minusválidos, así como arreglar la escalera, pavimento, bordillos…*

- *Hay que redondear las esquinas de los bordillos de acceso a la zona de aparcamiento.*
- *Deben aportarse los siguientes documentos:*
- *Recepción de servicios de saneamiento, agua potable, bombeo de impulsión, EDAR, red de pluviales por parte de Aqualia.*
- *Certificado de sanidad ambiental del depósito de agua potable.*
- *Informe sobre infraestructuras de Telecomunicaciones.*
- *Informe de Carreteras.*
- *Certificado final de obra por el director técnico de las obras.*
- *Informe de recepción de las instalaciones por parte de Iberdrola.*
- *Informe de Industria.*
- *Proyecto final de obra recogiendo todas las modificaciones y visado por el Colegio.*
- *Planos de final de obra en soporte digital.*
- *Ensayos ejecutados en obra.*
- *Certificados de calidad de los materiales empleados en la obra.*

Deficiencias recogidas en Informe de Ingeniero Municipal Industrial:

Habiendo realizado visita previa de inspección a las instalaciones, estas no se ajustan con la documentación obrante en el Ayuntamiento (año 1994), deben aportarse:

- *Certificado final de instalaciones referido a la documentación técnica registrada en este Ayuntamiento.*
- *Autorizaciones de las instalaciones correspondientes por parte de la Dirección General de Industria.*

El 16 de junio de 2006, D. Daniel Bascuñana Galiano, en representación de la mercantil Justo y Manoli, S.L., promotora de la urbanización, comparece ante el Ayuntamiento de Mazarrón solicitando la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector A, por considerar que se ha producido por parte del Ayuntamiento una "*recepción y aceptación tácita, válida y eficaz que vincula a la Administración cuando las obras se han realizado debidamente y existen actos propios de esta que resultan concluyentes de tal recepción*".

En contestación al escrito citado, el 15 de septiembre de 2006, el Ayuntamiento de Mazarrón informa a la promotora, mediante burofax, de que no se ha subsanado ninguna

de las deficiencias que se señalaron a efectos de poder proceder a la recepción provisional de la urbanización del sector A, ni tampoco se ha presentado ninguno de los documentos que fueron solicitados al mismo efecto. En este sentido, el Ayuntamiento señala en su escrito que, a esa fecha, no se había realizado actuación alguna tendente a las obras de urbanización y resuelve desestimar la solicitud de recepción definitiva de las obras de urbanización del sector A.

En fecha 1 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de Mazarrón requiere a la mercantil promotora para que proceda de manera inmediata a subsanar las deficiencias encontradas en la obra de urbanización, así como a aportar la documentación que se le ha venido requiriendo.

No consta en el expediente que se haya procedido a la subsanación de deficiencias por parte de la promotora, ni tampoco se ha aportado la documentación solicitada.

5.5 RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DEL SECTOR BCDF

No consta en el expediente que se haya iniciado ningún trámite encaminado a la recepción de las obras de urbanización del sector BCDF. No obstante, y pese a no haber transcurrido los plazos fijados en el planeamiento para este sector, hay personas que están ocupando las viviendas, circunstancia que el Ayuntamiento de Mazarrón conoce y ha consentido. Es precisamente este consentimiento por parte del Ayuntamiento de Mazarrón lo que necesariamente debe reportarle una más marcada obligación de control sobre el estado de la urbanización (ya que la ocupación del sector BCDF determina que su labor de garante del bienestar social y el interés general se extienda a esta zona -con las particularidades que le son propias- y es la precaria situación de la misma lo que exige una extraordinaria labor de tutela por parte del Ayuntamiento).

5.6 INCIDENCIAS DETECTADAS EN EL ACTUAL ESTADO DE LA TRAMITACIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS Y CONCLUSIONES

La situación del sector A de la urbanización Camposol es, como se puede concluir de los extractados antecedentes, que tras diversas solicitudes presentadas por la mercantil promotora interesando su recepción al Ayuntamiento de Mazarrón, esta únicamente ha llegado a producirse provisionalmente para la red de aguas, alcantarillado y depuración

(por motivos prácticos que permitiesen la contratación del servicio a particulares), estando la misma pendiente aún de la subsanación de deficiencias que en el momento en que esta recepción provisional se produjo se pusieron debidamente de manifiesto mediante informe de la entidad Sogesur.

Como resultado de las anteriores solicitudes, el Ayuntamiento de Mazarrón emitió diversos informes técnicos en los que se constatan los defectos de los que adolece la urbanización del sector A, unos de ellos por omisión o falta de ejecución, mientras que otros son consecuencia de una mala ejecución del proyecto.

El Ayuntamiento de Mazarrón, en ejercicio de su facultad de encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización (artículo 3.3 RD 1346/1976), ha puesto en conocimiento del promotor en varias ocasiones las deficiencias que debían ser subsanadas para poder proceder a la recepción de las obras. No obstante, esta facultad no debe entenderse como la mera posibilidad de actuar que se concede a la Administración, se convierte en obligación cuando no se ejercita la misma en cumplimiento del planeamiento urbanístico y del mandato legal de control porque, finalmente, no basta con llevar a cabo los trabajos de urbanización, sino que es necesario que la urbanización ejecutada esté proyectada y ejecutada de forma que sirva para cumplir su función de suministrar los servicios necesarios que convierten el suelo en solar y la Administración que es competente en la ordenación y planeamiento del territorio no debe desentenderse a la hora de desempeñar su función fiscalizadora de control de la correcta ejecución del planeamiento, puesto que, al fin y al cabo, la Administración, a través del ejercicio de esta facultad, es la garante (e interesada) de la correspondencia entre los instrumentos de planeamiento y la urbanización ejecutada.

La Administración local, en cuanto Administración, es defensora del interés general, y el hecho de que sea el principal órgano competente en materia de ordenación territorial se debe, precisamente, a que se considera como el idóneo para el desarrollo de la función planificadora, ámbito en que el interés general cobra una relevancia aun más marcada que en la actuación ordinaria de la Administración.

El ejercicio de esta competencia viene acompañado, como es natural, de las facultades que permiten que el órgano administrativo competente controle que el agente privado

efectivamente ejecuta la obra de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de planeamiento que en su momento fueron aprobados. Por lo tanto, la dejación en su ejercicio convierte las facultades de control en un deber desatendido, pues, en última instancia un planeamiento con un deficiente ejecución -aun brillante en su concepción- no procura mejor el interés general que la Administración defiende.

De modo que la adecuada realización de las obras es también responsabilidad de la Administración y, de persistir la promotora en su incumplimiento, el Ayuntamiento de Mazarrón está facultado y obligado a procurar la ejecución de las obras complementarias y de buena ejecución que deben hacerse para que se pueda proceder a su recepción.

En este sentido, debe concederse un plazo al promotor para que se subsanen oportunamente todas las deficiencias, de ambos sectores, y de incumplirse este nuevo requerimiento, los avales prestados como garantías de la correcta ejecución del mismo deben responder de esta ejecución, de forma que, en lo que el coste de las obras de ejecución exceda de las cantidades de los avales, el responsable será el Ayuntamiento, por no haber previsto una provisión capaz de garantizar adecuadamente la correcta finalización del sector.

La no actuación por parte del Ayuntamiento supondría, como se ha adelantado, una negligencia omisiva de la que resultarían responsabilidades a las que el Ayuntamiento tendría que hacer frente, ya que constituiría una dejación del deber de velar por la legalidad y el interés general de la Administración.

Así mismo, la regularización de la situación real en la que se encuentra la actuación urbanística también es responsabilidad del Ayuntamiento. No puede entenderse de otro modo, porque es responsabilidad del Ayuntamiento velar por la adecuada ejecución de los instrumentos de planeamiento y la dejación de esta labor es, precisamente, lo que ha conducido a la irregularidad que a día de hoy aún está pendiente de subsanación (la no coincidencia de la obra ejecutada con la obra prevista en el planeamiento). De este modo, la invasión del cauce de la rambla de Los Aznares podría haberse evitado de haber habido una adecuada supervisión por parte del Ayuntamiento (con independencia de las sanciones que proceda imponer al promotor).

Es, por lo tanto, responsabilidad del Ayuntamiento, frente al administrado y por su labor fundamental de garante del interés general, restablecer la legalidad de esta actuación urbanística lo antes posible, sobretodo teniendo en cuenta que se ha producido la ocupación parcial de la urbanización por parte de residentes estacionales y permanentes (ocupación que el Ayuntamiento conoce y ha consentido pese a la realidad -también conocida- del estado de la urbanización), independientemente de las responsabilidades en que el promotor haya incurrido.

Por lo tanto, debe procurarse que este restablecimiento de la legalidad sea lo más acelerado posible y para que el mismo pueda producirse deben (indudablemente) cumplirse las siguientes condiciones:

- Restitución del cauce de la rambla de Los Aznares a su estado original o hallazgo de cualquier otra solución viable en derecho y, lo que es esencial, aceptable y aceptada por la Confederación Hidrográfica del Segura.

- Aprobación definitiva de la modificación del PAU.

- Ejecución de las obras de urbanización pendientes de ejecutar y subsanación de las obras que no se han ejecutado adecuadamente, para lo que debe requerirse al promotor en plazo, transcurrido el cual, el Ayuntamiento deberá ejecutar las citadas obras con cargo a las garantías prestadas por el promotor y en lo que estos gastos excedan las mencionadas garantías con cargo a los presupuestos municipales.

Lo expuesto sirve para ambos sectores. Principalmente, para el sector BCDF. En él, pese a los plazos marcados en el PAU y en el PP, la construcción, venta y ocupación de viviendas y de establecimientos comerciales pone de manifiesto que el promotor y el Ayuntamiento han asumido que el plan de etapas (hasta 2013) quede anticipado. No cabe consentir aquella ocupación sin que la urbanización esté debidamente concluida y recepcionada.

Por otra parte, junto a las acciones que, en su caso, pudieran corresponder a los vecinos y residentes frente al Ayuntamiento, basadas en el derecho público, mayor razón habría para las acciones privadas que pudieran tener frente a la promotora, pues compraron viviendas,

lo que implica que estén terminadas tanto interna como externamente y que la urbanización esté recibida.

De esta forma, se propone estudiar la posibilidad de ejercitar acciones:

1.º Frente a la mercantil promotora y ante los tribunales civiles, para que estos condenen a concluir la urbanización como cumplimiento de los contratos de compraventa existentes.

2.º Frente al Ayuntamiento de Mazarrón, para que este haga uso de sus potestades públicas y proceda a imponer a la promotora la finalización de la urbanización o la ejecute por sí, luego de los trámites pertinentes.

Tales acciones podrían ser realizadas por el CRA, en su condición de asociación vecinal, si bien, ante los tribunales civiles, sería preciso estudiar más detenidamente la necesidad de acompañar el ejercicio de acciones individuales por los propietarios particulares (aunque se realizara al mismo tiempo).

6. EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Uno de los puntos controvertidos, dado el estado al que se ha llegado por la situación de la urbanización, es el de determinar sobre quién pesa el deber de conservación de la urbanización y el contenido de este deber. Por una parte, el Ayuntamiento no ha recepcionado las obras de urbanización; por otra parte, los propietarios no quieren asumir la conservación de unas obras que aún no han sido completadas y, finalmente, el promotor no desea hacerse cargo indefinidamente del coste de ese mantenimiento.

A este respecto, la legislación urbanística obliga a asumir este deber a los propietarios. Así lo han reconocido e impuesto tanto el RD1346/1976, en su artículo 181, como el RDLeg 1/1992 en sus artículos 245 y 21 y también el texto del artículo 19 de la Ley 6/1998. A un nivel más particular, el propio tenor del PAU, en su cláusula 0.2, establece que "*los propietarios estarán obligados a conservar la urbanización*".

Pues bien, resulta imposible negar la obligación que pesa sobre los propietarios de asumir el coste de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización. Ahora bien, la cuestión que se plantea en este punto es: ¿deben los propietarios asumir el coste del mantenimiento de unas obras de urbanización que aún no han sido completadas? Y, de ser así, ¿qué aspectos quedarían cubiertos dentro de este ámbito?

La respuesta a la primera cuestión debe ser en todo caso afirmativa. Esta tesis es aceptada y defendida tanto por doctrina como por jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 22 de octubre de 1982, de 17 de febrero de 1986, de 28 de septiembre de 1987, de 21 de noviembre de 1989 y de 14 de junio de 1997 entre otras). También la doctrina jurisprudencial de los Tribunales Superiores de Justicia es pacífica en este punto (STSJ La Rioja n.º 66/1999, de 8 de febrero, STSJ Madrid n.º 123/2001, de 6 de febrero).

Sin embargo, esto no libera al promotor de su deber de finalizar las obras de urbanización de conformidad con las calidades y características técnicas a las que se haya obligado por el planeamiento, no solo frente a los propietarios, sino también frente a la Administración, del mismo modo que tampoco queda la Administración liberada de su deber de control. Así pues, resulta indiscutible que la obligación de soportar el peso de las cargas de mantenimiento y conservación de la urbanización recae sobre los propietarios. No obstante, existen otros deberes

respecto de las mismas que deben ser asumidos irremediablemente por el promotor y por el Ayuntamiento de Mazarrón.

Cuestión distinta es la del ámbito de las relaciones civiles o privadas, entre el promotor y los adquirentes de viviendas y otros inmuebles. Se propone, por ello, estudiar el ejercicio de acciones privadas frente a la mercantil promotora, para que esta asegure el mantenimiento y la conservación de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, asumiendo, en su caso, los costes derivados de la prestación de servicios tales como el alumbrado público.

Las Entidades de Conservación son *"entidades urbanísticas colaboradoras"* (artículo 24.2 del R.G.U.) y se regulan por sus Estatutos y por lo dispuesto en la Sección Sexta ("Entidades Urbanísticas Colaboradoras") del Capítulo primero del Título primero del R.G.U., "*sin perjuicio de la aplicación de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización*".

El objeto de las Entidades de Conservación es la *"conservación de las obras de urbanización"* (artículo 25.2 del R.G.U.) o más exactamente, *"la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos"* (artículos 67 y 69.1 del R.G.U).

Sin embargo, esto es así únicamente para el caso del sector A, puesto que para el sector BCDF, el PC aprobado explicita en su apartado I) que: *"Los promotores conservarán la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento de Mazarrón. Una vez realizada esta recepción, los propietarios se integrarán en la Entidad Urbanística de Conservación creada en el Sector A de esta misma urbanización para la conservación de las instalaciones, zonas verdes y demás aspectos contemplados en los estatutos aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Mazarrón"*

Respecto a la segunda cuestión, dentro del concepto de conservación no pueden encuadrarse actuaciones que vayan más allá de las debidas condiciones ordinarias de seguridad, salubridad y ornato públicos, es decir, de mantenimiento de los edificios seguros, sanos y decentes; todo lo que exceda de esa medida no puede ser impuesto a los propietarios como consecuencia de este deber de conservación. El deber de conservación se extiende pues a toda la actuación encaminada a la preservación y aseguramiento de las calidades del inmueble o urbanización, de

forma que se procure su funcionalidad y habitabilidad en condiciones aceptables pese al paso del tiempo.

Sin embargo este deber puede extenderse si así lo contemplan los estatutos de la Entidad de Conservación o los instrumentos de planeamiento más allá del mero sostenimiento y preservación de las obras y expandirse hasta otras obligaciones. Esto ocurre cuando junto al deber de conservación de la Entidad, esta obliga también al mantenimiento.

Ambos deberes son distintos y están dotados de un significado y alcance propios, el Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en su Sentencia n.º 325/2004, de 7 de julio de 2004 los analiza en los siguientes términos:

"Como puede advertirse, el debate gira acerca del sentido y alcance que ha de darse al término "mantenimiento", más que al de "conservación". Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, conservar es mantener una cosa o cuidar de su permanencia, mientras que mantenimiento es el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que instalaciones, edificios, industrias, etc., puedan seguir funcionando adecuadamente. La palabra mantener, según dicho Diccionario, supone conservar una cosa en su ser; darle vigor y permanencia.

Al sentido propio de las palabras (artículo 3.1 del Código Civil) acude el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de abril de 1990, para interpretar el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con el 67 del mismo Reglamento".

De manera que nada obsta a que una Entidad de Conservación se obligue al pago del suministro eléctrico del alumbrado público ya que la obligación de la Administración en este extremo no es otra que garantizar *"que efectivamente se dote de los servicios de alumbrado público (…) a los núcleos urbanos y urbanizaciones sea cual sea el origen de los mismos: actividad de ejecución directa de la Administración, o a través de la iniciativa privada, en cuyo supuesto la Administración puede condicionar el establecimiento del núcleo de población a que por los promotores y propietarios se atienda a estos servicios sin perjuicio de la titularidad municipal"* (sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 1990).

En este sentido lo ha entendido el Tribunal Supremo, criterio que no sólo ha manifestado, sino que se ha venido manteniendo en su jurisprudencia, (sentencias de 22 de octubre de 1975, 12 de

abril de 1985, 14 de marzo de 1989), en concreto, en el fundamento segundo de su sentencia de 13 de marzo de 1990, el Tribunal declara que *"la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de los propietarios de los polígonos o unidad de actuación cuando así lo imponga el Plan de Ordenación a cuyo amparo se haya procedido a la urbanización por iniciativa privada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley del Suelo, sin que pueda distinguirse entre los gastos que ocasione la conservación de las obras e instalaciones de los servicios públicos y los que deriven de la prestación de esos servicios, cuando como en este supuesto, en el Plan Parcial "Hacienda 2 Mares" se previó que la conservación y mantenimiento irían a cargo de los propietarios, así como en los Estatutos de la Entidad, artículo 5, se estableció su obligación de contribuir con arreglo a su cuota de participación en los gastos de conservación y mantenimiento; ya que en el mantenimiento se incluye lo que se refiere a la conservación de las instalaciones como el coste de su funcionamiento según la interpretación gramatical que procede dar a este término, que implica mantener y proseguir una cosa en su estado y por consiguiente su funcionamiento; sentido propio de la palabra que debe determinar la interpretación del meritado artículo 68 en relación con el 67 del Reglamento de Gestión Urbanística según el artículo 3 del Código Civil, toda vez que dada la naturaleza jurídico-urbanística de los planes y proyectos de urbanización de iniciativa privada exige que la incidencia de los mismos en la Administración no originen una imposibilidad de atender por ésta los costes de su conservación y mantenimiento, o perturbe la acción administrativa y su financiación, por lo que al asumir aquélla la obligación de sufragar sus costos no puede ser objeto de una interpretación que, contrariando lo previsto en el planeamiento, trasladaría esa carga a la Administración que no fue contemplada por esta, sino que en función precisamente de la misma se convino en que sería imputable a los particulares interesados; condicionando la aprobación de la urbanización al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el planeamiento".*

De forma que el único límite de la actuación de conservación no se entiende a la luz de la jurisprudencia y doctrina como otro distinto a la ruina, ya que por ser estos conceptos incompatibles entre sí, ambos se excluyen. La ruina exculpa a los propietarios del deber conservación que les viene impuesto, por cuanto esta supone la imposibilidad de la opción conservadora o reparadora.

Resulta pues, que por imperativo del artículo 68.2 del Reglamento de Gestión Urbanística todos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación deberán de integrarse en una Entidad de conservación, y esta, según la citada línea de pensamiento jurídico, debe asumir la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios cuando se imponga este último de forma expresa bien por los instrumentos de planeamiento o bien en los estatutos de la Entidad de Conservación, debiendo acometer todas aquellas actuaciones que aseguren el cumplimiento de dicho deber (quedando fuera de este deber únicamente la conservación y el mantenimiento cuando estos vengan referidos a obras o inmuebles en estado de ruina).

Ahora bien, únicamente puede entenderse el deber de mantenimiento como propio de la Entidad de Conservación en los dos supuestos anteriores, de modo que, de no estar este impuesto expresamente, no puede considerarse que la citada Entidad deba asumirlo, en este sentido se ha manifestado el Tribunal Supremo en el fundamento cuarto de su sentencia n.º 75/2002, de 4 de febrero, al afirmar que *"ni en la sentencia citada de contraste ni en la que es objeto de este recurso, los estatutos de las respectivas entidades urbanísticas colaboradoras de conservación contenían una específica asunción de la obligación de hacerse cargo del coste de la energía eléctrica utilizada por el alumbrado de los viales de la urbanización, sino que la obligación se definía, en los mismos términos que se expresa el artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística, aludiendo a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. De esta redacción no resulta que la entidad de conservación recurrente en la instancia asumiera la obligación de conservar y mantener a su coste el servicio público de alumbrado dentro de su ámbito de actuación, sino las dotaciones e instalaciones de ese servicio público, dentro de cuyo concepto se incluye la infraestructura necesaria para la prestación de ese servicio pero no el coste de la energía consumida en su normal funcionamiento"*.

Como se ha adelanto, el PAU establece para la actuación urbanística de El Saladillo que "los propietarios estarán obligados a conservar la urbanización" (cláusula 0.2), de modo que habrá que estar pues, en este punto a lo establecido en los Estatutos de la Entidad de Conservación de la unidad de actuación objeto de este informe para poder delimitar el contenido de sus deberes en este caso concreto, ya que no se ha tenido acceso a tal documentación en la elaboración de este estudio. De no encontrarse el deber de mantenimiento expresamente recogido en los

mismos, la asunción de la carga por la prestación de este servicio tendrá que distribuirse entre el Ayuntamiento de Mazarrón y el promotor de la unidad de actuación en función de la tesis de recepción, que postula que la Administración local asumirá los costes de la conservación y el mantenimiento de las obras de urbanización y de los servicios públicos una vez que estas hayan sido aceptadas y se haya formalizado el correspondiente acta de recepción, siendo hasta ese momento de cargo del promotor.

No obstante, la Administración sigue ostentando facultades de control sobre el correcto desempeño de esta actividad de conservación y mantenimiento. De forma que la dejación de esta función de policía respecto del desempeño de los citados deberes supone el incumplimiento de una obligación pública (que se extiende tanto a la propia prestación del servicio como al desempeño de la labor de policía) de la que es responsable. El ciudadano debe estar en todo momento protegido por la actuación administrativa, ya que la Administración es en última instancia prestadora y garante de tales servicios, no pudiendo desprenderse de tales condiciones que ostenta por mandato legal, aunque le sea posible la delegación de la prestación efectiva de los mismos.

De manera que, por virtud de esa disposición legal, la Administración sigue respondiendo frente al administrado por la prestación de los servicios públicos que son encomendados por mandato legal y en este sentido, es su deber velar por el adecuado desempeño de las actividades encaminadas a esta prestación al ciudadano, aún cuando esta, haya sido delegada a otra entidad, de naturaleza tanto pública como privada.

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 19-7-2000, nº 705/2000, rec. 3102/1997. Pte: Moreno Grau, Joaquín) señala que "*Como tiene declarado la jurisprudencia (S.T.S. de 14 de abril de 1.992), las Entidades Urbanísticas de Conservación tienen como finalidad, en armonía con el momento en que surgen, la «conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos» -art. 69,1 del Reglamento de Gestión Urbanística-, de manera que las Entidades de Conservación implican la previa realización de la urbanización y su objeto es precisamente la conservación y mantenimiento de una urbanización ya realizada.*

Siendo así que la urbanización no está concluida, falta el presupuesto básico que posibilita la constitución de la Entidad de Conservación."

En suma:

1.º Es cuestionable que procediera la constitución de la entidad de conservación con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización, aunque las del sector A están parcial y provisionalmente recibidas.

2.º Que el mantenimiento sea de cuenta de los propietarios hasta la recepción es cuestión que no admite duda frente al Ayuntamiento. La cuestión se plantea en el ámbito de las relaciones privadas entre los residentes y la promotora que les vendió los inmuebles, ya que los contratos pudieran estar siendo incumplidos por la promotora, que debiera hacerse cargo de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta que sea recibida por el Ayuntamiento.

7. CONCLUSIONES

Del presente trabajo se pueden extraer las siguientes conclusiones sobre la situación jurídica de la Urbanización Camposol:

La recepción de las obras de urbanización del sector A y del sector BCDF se debe producir en fases, conforme se vayan cumpliendo los plazos que en el planeamiento se fijan para su conclusión. Una vez superados tales plazos, se concederá a la mercantil promotora una prórroga para la subsanación de aquellas deficiencias técnicas que se encuentren en las obras respecto de los proyectos aprobados.

Transcurrido este nuevo plazo, si la obra aún no reúne las calidades y características técnicas suficientes para permitir su recepción por el Ayuntamiento, este estará facultado (obligado, en defensa del interés general y la legalidad que tutela) a ejecutar los avales y garantías que la mercantil promotora prestase para asegurar la correcta ejecución de las obras. Procederá, con cargo a esos avales, a la ejecución de las obras en la forma debida y a la recepción de las mismas una vez ejecutadas y restablecida la legalidad de la actuación urbanística.

Esta facultad del Ayuntamiento se convierte en un deber frente al ciudadano, que debe dirigirse precisamente al Ayuntamiento para reclamar el ejercicio de estas potestades en defensa de sus intereses y de la legalidad del planeamiento.

Estos plazos se entienden sobradamente superados para el caso del sector A. Pero incluso para el sector BCDF (en el que no se han superado totalmente) sería posible que los ciudadanos interesados reclamasen del Ayuntamiento la tutela que debe (por mandato legal) dispensar, haciendo uso de las potestades que le han sido atribuidas al efecto. Esto es así porque si bien formalmente los plazos no se han superado en el sector BCDF, lo cierto es que tampoco debería haberse procedido a la ocupación de viviendas y establecimientos. De forma que la situación de este sector es especialmente particular, ya que, como se ha adelantado, aunque los plazos no se han superado formalmente, el Ayuntamiento está obligado a intervenir para garantizar la adecuada prestación de los servicios a aquellos ciudadanos que (con su consentimiento) ocupan el sector.

Se observa, en todo caso, que la urbanización del sector BCDF no se ha ejecutado conforme a lo previsto en el planeamiento aplicable, que se encuentra en curso de modificación. El Ayuntamiento debe garantizar la conclusión de la urbanización conforme a lo proyectado.

Por su parte el deber de conservación de la urbanización recae en el sector A sobre los propietarios del ámbito, sin perjuicio de las obligaciones que pudieran corresponder a la promotora en virtud de los contratos privados de compraventa. Para ello, dada la recepción provisional producida años atrás, se halla constituida entidad urbanística de conservación, de la que no consta que desarrolle actividad alguna.

Así mismo, en cuanto al contenido material que abarca esta obligación de conservación, habrá que estar a lo dispuesto en los estatutos de la Entidad de Conservación constituida, que expresan el alcance exacto de los deberes asumidos por los propietarios.

La situación es bien distinta para el sector BCDF, para el que expresamente se prevé en los instrumentos de planeamiento (con carácter normativo) que el promotor asumirá la conservación de los mismos hasta que se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, momento en el que los propietarios se integrarán en la Entidad de Conservación constituida para el sector A.

Es conveniente que los propietarios consideren como una opción adecuada el inicio de acciones legales para el caso de incumplimiento de las obligaciones y responsabilidades asumidas tanto por parte del promotor (exigiendo el cumplimiento de los contratos de compraventa existentes en tribunales civiles) como por parte del Ayuntamiento (para que este haga uso de sus potestades), para evitar mayores dilaciones y perjuicios.

Como se ha adelantado, las acciones podrían emprenderse por el CRA, en su condición de asociación vecinal, aunque podría resultar conveniente acompañar este ejercicio de acciones individuales por los propietarios particulares ante los tribunales civiles. Esta cuestión deberá ser adecuadamente estudiada en su caso.

Murcia, 17 de noviembre de 2008