FIRMADO POR
L'Alcaldessa de l'Ajuntament de Picassent 01/06/2022
FIRMADO POR
El Secretario de Ajuntament DE Picassent JORGE FRANCISCO RICART MARTI 01/06/2022
SELLO
Nº Salida en Registro: 7472 / 2022 01/06/2022

D. JORGE FRANCISCO RICART MARTÍ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE PICASSENT (VALENCIA)

C E R T I F I C O

Que, el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión ORDINARIA de fecha 26-MAYO-2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

P.2022-6-107.- EXPEDIENTE 960356D: **DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, PROYECTOS EUROPEOS, ÁREAS INDUSTRIALES, AGRICULTURA, IGUALDAD, EDUCACIÓN Y EPA Y MERCADO MUNICIPAL DE FECHA 23 DE MAYO DE 2022. SOLICITUD PARA LA RECEPCIÓN DE MANERA EXPRESA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIALES SIERRAMAR.**

1. Mediante escrito registrado el día 9 de marzo de 2022 (R.E. 4.423), D. José Manuel Palau Navarro, en representación de la Sociedad Civil "Residenciales Sierramar" solicita del Ayuntamiento que proceda a recepcionar de manera expresa las obras de la Urbanización "Residenciales Sierramar". A tal efecto, cita el articulo 168 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), que dice:

   "Artículo 168 Recepción de la urbanización
   1. *Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.*
   2. *Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.*
   3. *La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a las personas administradas, por daños derivados de vicios ocultos."*

2. Aunque el solicitante alude al artículo 168 TRLOTUP, parece más plausible entender que resultaría de aplicación, por razones temporales, el art.180 del Real Decreto 3288/1978, de 25 agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) a cuyo tenor:

   "Artículo 180.
   1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.
   2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.
   3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación."

Este artículo desarrolla el art. 130.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976.

En efecto, el Plan Parcial de la Urbanización Residenciales Sierramar fue aprobado en febrero de 1978, y las obras de urbanización fueron ejecutadas seguidamente, sin que hasta el momento presente se haya ofrecido al Ayuntamiento la recepción de las mismas. Cabe señalar que la Sociedad Civil a la que representa el solicitante ha ejercido, a lo largo de todo este tiempo, de efectiva "*entidad de conservación*", habiendo llevado a cabo las tareas propias de este tipo de entidades, y solo ahora ha resuelto realizar de solicitud de recepción:

La Urbanización "Residenciales Sierramar" es una urbanización de origen e iniciativa privadas,, impulsada por una entidad mercantil privada que efectuó la correspondiente obra. Hasta el

FIRMADO POR
L'Alcaldessa de l'Ajuntament de Picassent 01/06/2022

FIRMADO POR
El Secretario de Ajuntament DE Picassent JORGE FRANCISCO RICART MARTI 01/06/2022

SELLO
Nº Salida en Registro: 7472 / 2022 01/06/2022

momento (y sin perjuicio de que el Ayuntamiento haya asumido la realización de algunos servicios, como se examinará) han sido los propietarios de la Urbanización, a través de la Sociedad Civil Particular, los que han asumido la conservación y mantenimiento de muchos de los servicios de la Urbanización.

La entidad promotora del Plan Parcial fue la mercantil "Urbanizadora Sierramar S.A.", la cual promovió en el año 1977 la aprobación del Plan Parcial "Residenciales Sierramar". En un escrito registrado en el Ayuntamiento el día 7 de diciembre de 1977, la citada mercantil señalaba:

> *"Que la cesión al Ayuntamiento de los viales y servicios no implicará necesariamente su conservación, que será siempre potestativa para la Corporación Municipal, debiendo en su caso continuar atribuida a la Sociedad promotora de la urbanización o a la Asociación de propietarios que se constituya al efecto. "*

Igualmente, en un escrito anexo a la Memoria del Plan suscrito por la mercantil, relativo a los "Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares", indicaba que:

> *"Por estar previsto por URBANIZADORA SIERRAMAR, S.A., todos los servicios y necesidades de la Urbanización, y que afectan a los futuros propietarios de parcelas, por la vinculación contractual establecida entre la promotora, y que quedan reguladas por los propios Estatutos sobre Régimen Jurídico de la Urbanización, renunciamos a las obligaciones que el Ayuntamiento de Picassent tuviese con los futuros residentes en la Urbanización, con respecto a la conservación de los elementos comunes e incluso la recogida y eliminación de basuras. "*

El Plan Parcial de la Urbanización "Residenciales Sierramar" fue aprobado por el Ayuntamiento de Picassent el 16 de febrero de 1978, y por la Comisión Provincial de Urbanismo en mayo de 1978.

En relación a la conservación de los servicios y espacios libres, el apartado 6 de las Ordenanzas del Plan Parcial de la "Urbanización Sierramar" establecía que:

> *"Ordenanzas del Plan Parcial de Sierramar*
> *<u>Conservación de servicios y espacios libres</u>*
> *Una vez efectuada la transmisión de propiedad a favor de la comunidad de propietarios, será por cuenta de ésta, la conservación de los servicios y espacios libres de uso publico previstos en el presente Plan Parcial.*
> *En los espacios libres privados, consecuencia de retranqueos de la edificación y los criterios de composición de la parcela, corresponderá al propietario la conservación y el mantenimiento de estos espacios libres para el específico uso de jardín a que se destinan."*

A la luz, pues, de la normativa contenida en el Plan Parcial de la Urbanización Sierramar, corresponde a la Comunidad de Propietarios la conservación de las obras y servicios.

3. Es cierto, como señala el solicitante, que la zona está abierta al uso público; y también lo es que actualmente el Ayuntamiento presta algunos servicios tales como:

   - Recogida de residuos, envases, papel-cartón y restos de poda: este servicio se presta por el Ayuntamiento desde el mes de septiembre de 2021. Anteriormente era gestionado por la Sociedad Civil Particular.
   - Limpieza viaria: al igual que el anterior servicio, es prestado por el Ayuntamiento desde el mes de septiembre de 2021, ya que anteriormente era gestionado por la Sociedad Civil Particular.

Y también es cierto que el Ayuntamiento ha instalado alguna zona de juegos y ha realizado reparaciones en las calzadas y aceras de la Urbanización.

El hecho de que el Ayuntamiento sea titular de unas dotaciones que están abiertas al uso público, o que esté prestando desde fechas muy recientes determinados servicios como la recogida de residuos o la limpieza viaria, no implica que haya asumido el mantenimiento y conservación de la urbanización; esta disociación entre titularidad y obligación de conservación está reflejada en el art. 70.1 RGU, que dispone:

FIRMADO POR
L'Alcaldessa de l'Ajuntament de Picassent 01/06/2022
FIRMADO POR
El Secretario de Ajuntament DE Picassent JORGE FRANCISCO RICART MARTI 01/06/2022
SELLO
Nº Salida en Registro: 7472 / 2022 01/06/2022

"Artículo 70.
1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora."

Ahora bien, la gestión y mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanísticos esenciales continúa estando en manos de la Sociedad Civil Particular, y así:

- El suministro del agua potable y el mantenimiento de las instalaciones no está asumido por el Ayuntamiento, sino que es gestionado por la Sociedad Civil Particular, que dispone tanto de un pozo propio como de los pozos ubicados en el paraje "Barranco Hondo", cuya gestión realiza la Diputación Provincial a través de la entidad EGEVASA.
- La Sociedad Civil gestiona y mantiene la instalación depuradora de aguas residuales existente en la Urbanización, así como la red de alcantarillado.
- Por lo que respeta al alumbrado público, el Ayuntamiento abona la factura correspondiente al consumo de electricidad, pero es la Sociedad Civil la que asume la reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones.
- También es la Sociedad Civil la que realiza las tareas de mantenimiento y jardinería de los espacios y zonas verdes de la Urbanización.

4- La recepción de las obras de urbanización constituye un acto reglado, que la Administración no puede evitar si se le ofrece la obra ni las debidas condiciones determinadas por el Proyecto de Urbanización (así, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 2 de Septiembre de 2013).

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo (TS) ha declarado (STS de 20 de junio de 2011) que la cesión de las obras de urbanización debe realizarse de forma formal y expresa (SSTS de 1 de octubre de 1982 y 29 de noviembre de 1993) exigiendo que los propietarios ofrezcan la cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento en las debidas condiciones y que la autoridad municipal, previa comprobación de las mismas, las acepte mediante un acto expreso. Como señala la STS de 1 de febrero de 1999, de los términos del art. 67 del RGU se deduce la anterior conclusión, pues si las obras de urbanización han de ser cedidas a la Administración y una vez efectuada la cesión han de correr a cargo de la misma la conservación de las obras y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, parece obligado que acto de tal transcendencia conste de forma inequívoca, expresa y suficientemente formalizado; habiéndose admitido únicamente la recepción tácita en supuestos excepcionales, ya sea mediante la realización de hechos inequívocos o concluyentes que, sin lugar a duda, la acrediten, o en los supuestos en que haya mediado requerimiento a la Administración para que recepcione la obra y ésta haya hecho caso omiso produciéndose el silencio administrativo.

5.- Con fecha 4 de mayo de 2022, los Servicios Técnicos Municipales han emitido informe que, textualmente transcrito dice así:

*"**INFORME:***

01.- ANTECEDENTES:

Se aprueba el Plan Parcial de la Urbanización Sierramar y el correspondiente proyecto de urbanización en el año 1978. La urbanización se realiza en dos fases

Se constituye una Comunidad de Propietarios que administra desde el minuto uno la urbanización de manera autónoma. Es una especie de Entidad Urbanística de Colaboración , que asume sus funciones y en un primer momento incluso se procede a cerrar la urbanización respecto del tránsito en general.

No se solicita en ningún momento la recepción de las obras, tomando la Comunidad de propietarios un camino autónomo e independiente …. Hasta el momento actual.

FIRMADO POR
L'Alcaldessa de l'Ajuntament de Picassent 01/06/2022

FIRMADO POR
El Secretario de Ajuntament DE Picassent JORGE FRANCISCO RICART MARTI 01/06/2022

SELLO
Nº Salida en Registro: 7472 / 2022 01/06/2022

Desde entonces el Ayuntamiento "ayuda puntualmente" y asume aquellos servicios que, de manera ocasional y motivada, se le solicita. Y con las condiciones que se le piden, que no son las mismas que para el resto de la población. Es una colaboración discontinua y no regular. Existe objetivamente una diferente situación de acceso a los servicios respecto del resto de la población de Picassent.

02.- CONTENIDO DEL INFORME:

Cuarenta y cuatro años después de aprobado el Plan Parcial y ejecutadas las obras, amparándose en la vigente LOTUP, inexistente en el momento de su construcción, se pretende solicitar la recepción de las obras.

No parece razonable ni conveniente el planteamiento.

El Ayuntamiento, si se desea proceder a la recepción de las obras debe hacerlo de acuerdo a las condiciones técnicas de calidad actualmente en vigor. Y con las instalaciones en perfecto estado respecto de estas condiciones técnicas actuales.

El tiempo transcurrido y el nivel de mantenimiento llevado, al que es totalmente ajeno el Ayuntamiento, hacen necesaria una actualización de datos.

Procedería realizar un informe por parte de una entidad de control (OCA) que evaluase el estado de los servicios e instalaciones en un primer momento.

Si como consecuencia de este informe se derivara la necesidad de algunas actuaciones, debería redactarse un proyecto de reparación y ejecutarse íntegramente el mismo. Todo ello, por supuesto, a cargo de los propietarios de la urbanización.

A continuación, con las obras e instalaciones acordes al actual nivel de exigencia y en perfecto estado de funcionamiento y servicio se podría proceder a estudiar la conveniencia de la recepción.

No obstante, y después de una simple inspección visual se han advertido una serie de graves inconvenientes que deberán ser resueltos con carácter previo:

1.- El material de la red de agua potable es fibrocemento. El Ayuntamiento está sustituyendo íntegramente este material en todas sus actuaciones. No es posible recibir a fecha de hoy toda una urbanización con este material.

2.- Existen deficiencias en el modelo de algunas luminarias. Dispersan la luz en todas las direcciones. No son admisibles

3.- El firme de pavimentación esta deficiente. No solo en calzada (presencia de canalizaciones y rectificaciones varias mal resueltas) sino también el algunas aceras. Precisa de una intervención integral de reparación y acondicionamiento.

4.- El conjunto de la urbanización no esta adaptada a los nuevos criterios de movilidad y accesibilidad. No solamente en el tema de resolver todos y cada uno de los cruces con la calzada sino también (y ello es más grave) en cuanto a dimensiones mínimas de aceras y otros elementos."

6.- De cuanto se ha expuesto en los apartados anteriores, cabe concluir que no procede la aceptación de las obras de urbanización solicitada por la Sociedad Civil "Residenciales Sierramar" hasta que se hayan resuelto las deficiencias manifestadas en el informe de los Servicios Técnicos, y las obras estén en condiciones adecuadas de ser recibidas por el Ayuntamiento.

Vista la propuesta de la Alcaldesa Accidental de fecha 19 de mayo de 2022.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, Proyectos Europeos, Áreas Industriales, Agricultura, Igualdad, Educación y EPA y Mercado Municipal de fecha 23 de mayo de 2022, el Pleno acuerda por mayoría:

PRIMERO: Denegar la solicitud efectuada por la Sociedad Civil "Residenciales Sierramar" en fecha 9 de marzo de 2022, para que el Ayuntamiento proceda a la recepción de las obras de urbanización del ámbito de la "Urbanización Sierramar", por las razones apuntadas en la parte expositiva de este acuerdo.

SEGUNDO: Requerir a la Sociedad Civil "Residenciales Sierramar" para que proceda a subsanar las deficiencias apuntadas en el informe de los Servicios Técnicos que se ha transcrito.

TERCERO: Notificar el presente acuerdo a la entidad interesada, para su conocimiento y efectos.

Lo que certifico a los efectos oportunos, y a reserva de lo que resulte de la aprobación del acta correspondiente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, Dª Conxa García Ferrer, en Picassent a la fecha de la firma.

FIRMADO POR
L'Alcaldessa de l'Ajuntament de Picassent
01/06/2022

FIRMADO POR
El Secretario de Ajuntament DE Picassent
JORGE FRANCISCO RICART MARTI
01/06/2022

SELLO
Nº Salida en Registro: 7472 / 2022
01/06/2022