

---

## ACUERDO Junta de Gobierno Local de 11 de marzo de 2024

---

### APROBACIÓN DEFINITIVA DE LOS ESTATUTOS Y CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL "EL RECUENCO"

---

#### Teniendo en cuenta los siguientes ANTECEDENTES:

Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada con fecha 4 de diciembre de 2023 (acuerdo núm. 1182), se aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la Actuación Industrial "El Recuenco" sita en el Sector 10 del Plan General Municipal de Calahorra.

El Acuerdo fue notificado a los interesados, SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, con fecha 19 de diciembre de 2023, y Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja, con fecha 20 de diciembre de 2023.

Así mismo, el expediente fue sometido a un periodo de información pública, de quince días, contado a partir de la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja núm. 247, de 13 de diciembre de 2023 y en el Tablón de Edictos de la Corporación, con enlace al Portal de Transparencia, alojado en la web municipal.

Durante el periodo de información pública y audiencia a los interesados, se presentaron las siguientes alegaciones, según Certificado emitido por la Secretaria General:

1.- Escrito de alegaciones formulado por D. Julián de la Llama Campillo, en nombre y representación de **SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo**, presentado con fecha 22 de diciembre de 2023 (REGAGE23s00087060561) a través de SIR, con el siguiente contenido:

- En primer lugar, en relación con el artículo 2 del Proyecto de Estatutos, -que establece que la Entidad Urbanística de Conservación (EUC) tendrá su domicilio legal en el domicilio social del propietario mayoritario, es decir, en el domicilio de SEPES-, esta entidad pública considera que esta previsión podría inducir a error, puesto que SEPES tiene los mismos derechos y obligaciones que cualquier otro propietario, por lo que propone que el domicilio legal de la EUC sea el del Ayuntamiento de Calahorra, hasta que se contrate a una empresa para la administración de la misma.
- En segundo lugar, en relación con el **artículo 3.1** del Proyecto de Estatutos (objeto de la Entidad Urbanística de Conservación) SEPES alega que la inclusión de la conservación de la red de abastecimiento y saneamiento de agua excede del deber de colaborar en el mantenimiento del polígono de los propietarios integrados en la EUC, ya que el suministro de agua y el saneamiento suele

ser objeto de una concesión administrativa para la gestión integral de dichos servicios, abonada por los clientes mediante factura del concesionario.

En relación con el **artículo 3.2** del Proyecto de Estatutos, que enumera los servicios públicos excluidos del marco de las obligaciones de la EUC, Sepes considera oportuno en su escrito que se incluya, como servicio excluido, el suministro de energía eléctrica.

En cuanto al **artículo 3.4**, -relativo a la facultad de la EUC de realizar todo tipo de contratos y de acciones judiciales, que requiere acuerdo adoptado al efecto por la Junta de Gobierno-, SEPES propone que se añada al final: “y posterior ratificación por la Junta General o Extraordinaria de la Entidad”.

- En tercer lugar, por lo que se refiere a la participación, cuotas y exacción de la EUC, el **artículo 8.3** del Proyecto de Estatutos establece que se asignará a cada parcela una cuota de participación en función de los metros cuadrados de superficie, que se calculará con arreglo a la fórmula que recoge dicho artículo. Esta fórmula contiene un coeficiente de situación de la parcela que, en el caso de “*parcela edificada*”, es de 2,00. Pues bien SEPES alega que este coeficiente del 2,00 debería igualmente aplicarse a las “*parcelas en proceso de edificación*” y que los propietarios pagarán sus cuotas como “*parcela construida*” en un plazo máximo de un año desde la fecha de aceptación de la oferta de compraventa de la parcela.

A ello añade SEPES que, a su juicio, las parcelas grandes deberían contribuir según un techo máximo de cuotas, y las parcelas pequeñas, según un suelo mínimo de cuotas, ya que tanto las cuotas de las parcelas muy grandes como las cuotas de las parcelas muy pequeñas se salen fuera de la muestra media. Todo ello, señala SEPES, para evitar lastrar el desarrollo de determinadas actividades.

En su defecto, SEPES propone la inclusión, en el artículo 8, de la posibilidad de modificar, ante supuestos excepcionales, las cuotas de cualquier parcela, cuando se acredite un deterioro del desarrollo de la actividad no acorde con la cuota que abona su titular para el mantenimiento de la EUC.

En cuanto al **artículo 8.5** del Proyecto de Estatutos, -que dispone que las cuotas se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad-, SEPES alega la necesidad de añadir al artículo la previsión de que el pago de las cuotas que corresponda a las entidades y organismos públicos se rija por los plazos marcados en su legislación aplicable.

- Finalmente, SEPES señala el error advertido en el **Anexo I**, relación de parcelas, puesto que el porcentaje de adjudicación da como resultado un 58,94%, en lugar del 100%.

2.- Escrito de alegaciones presentado por D<sup>a</sup> Ana Gurrea Herrera, en nombre y representación de la **Comunidad General de Regadíos de Calahorra**, con fecha de entrada en el Registro Electrónico de 4 de enero de 2024 (núm. 2024000150), con el siguiente contenido:

- En primer lugar, la Comunidad de Regantes señala que, con fecha 8 de noviembre de 2023, presentó ante SEPES un escrito realizando una serie de indicaciones en relación con el Proyecto de “Obras de la 1ª Fase del enlace de acceso a la actuación industrial El Recuenco desde la carretera N-232”, en concreto, la Comunidad señaló que se debían reponer las válvulas que se indican en los planos anexos, que debía dar servicio de regadío a las parcelas 2,8,4,3 y 1 del Polígono 46, puesto que dichas parcelas contaban con tomas de riego (en azul, en el plano) que han sido destruidas por las obras, sin que resulte posible para dichas parcelas tomar el agua de otra acequia (en amarillo, en el plano) puesto que está a mayor altitud.
- En segundo lugar, la Comunidad de Regantes afirma que las citadas acequias han sido utilizadas hasta el inicio de las obras, para el servicio de riego y desagüe de las parcelas, por lo que la servidumbre de acueducto sigue vigente.
- Finalmente, el escrito señala que la Comunidad de Regantes no ha recibido respuesta por parte de SEPES.
- Por todo lo expuesto, la Comunidad General de Regadíos de Calahorra solicita que el Ayuntamiento adopte las medidas necesarias para que cesen las afecciones que, sobre las infraestructuras de riego de

la Comunidad y sus usuarios, se están produciendo como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización del Sector S-10 y su SGV-1 y para que las infraestructuras de riego se repongan de manera que se garantice su pleno funcionamiento.

**VISTO** el Informe Jurídico de la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento), sobre las alegaciones presentadas, en el que realiza las siguientes **CONSIDERACIONES**:

A la vista de las alegaciones formuladas, debe argumentarse lo siguiente:

**Primero.- Alegaciones de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.**

**Primera.-**

En relación con el **artículo 2** (domicilio legal de la Entidad Urbanística de Conservación) no existe inconveniente en estimar la alegación, quedando redactado dicho artículo de la siguiente manera:

*La Entidad de Conservación tendrá su domicilio legal en el domicilio social del Ayuntamiento de Calahorra, sito en Glorieta Quintiliano, núm. 1, 26.500.- Calahorra (La Rioja), sin perjuicio de poder trasladarlo a cualquier otro lugar, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno, que deberá ser notificado a los órganos urbanísticos competentes.*

**Segunda.-**

En relación con el **artículo 3** del Proyecto de Estatutos (objeto de la Entidad Urbanística de Conservación), debe señalarse lo siguiente:

- a) El artículo cuestionado contiene la referencia al objeto y finalidad de la EUC "El Recuenco", y relaciona los servicios urbanísticos de titularidad municipal cuya conservación y mantenimiento ha de asumir la Entidad. Así, entre la relación de servicios, se incluye, en el apartado d), *la red abastecimiento y saneamiento de agua*, excluyendo el suministro de agua potable y la evacuación de las aguas residuales (servicios municipales que debe prestar el Ayuntamiento).

SEPES considera que este mantenimiento y conservación de la red de abastecimiento de agua y de saneamiento excede del marco de obligaciones de la EUC, ya que es habitual en muchos municipios su gestión indirecta, a través de una concesión administrativa.

En efecto, el abastecimiento domicilio de agua potable y el saneamiento de aguas residuales (alcantarillado) son servicios públicos de titularidad municipal y de prestación obligatoria para todos los municipios (artículo 26.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local). En cuanto servicios públicos municipales, ambos pueden ser objeto de gestión directa (por la propia Entidad Local o por algún ente institucional local) o indirecta (a través del contrato de concesión de servicios que contempla la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Pero una cuestión es la titularidad del servicio, que necesariamente ha de ser pública, y su gestión, -que puede ser directa o indirecta-, y otra diferente es la **relativa a las obras e infraestructuras afectas al servicio**, cuyo mantenimiento y conservación es precisamente el objeto de la Entidad Urbanística de Conservación, en cuanto dotaciones locales que forman parte de la urbanización y que, una vez ejecutada ésta, han sido entregadas a la Administración municipal.

El artículo 67 RGU se refiere a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, entre los que se incluye, según la enumeración

contenida en el artículo 59.1 apartado b): *obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras*, y apartado c): *suministro de agua, en que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios*.

Como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 535/2022, de 5 de mayo de 2022 (núm. de recurso 3646/2021), en relación con el servicio de alumbrado público: *“De esta redacción no resulta que la entidad urbanística 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 para su normal funcionamiento”*.

Por lo expuesto, se propone desestimar esta alegación.

- b) En cuanto a la inclusión solicitada del suministro de energía eléctrica entre los servicios públicos excluidos del marco de las obligaciones de la EUC, debe indicarse que la exclusión del suministro de energía eléctrica está ya contemplado en el artículo 3.1.b) que señala, entre los servicios que ha de asumir la EUC, el siguiente: *“red de alumbrado público. Conservación a cargo de la Entidad, comprendiendo el funcionamiento y reparación de las instalaciones y la vigilancia de su correcto funcionamiento, **excluyendo el pago del consumo de electricidad**”*.

Por tanto, se propone desestimar esta alegación, recordando a SEPES que el Ayuntamiento asume el consumo de electricidad del alumbrado público, pero no el suministro de electricidad a las parcelas que forman parte de la EUC, cuyos titulares deberán concertar el suministro con las empresas privadas suministradoras de electricidad.

- c) En cuanto a la incorporación de la previsión de una ratificación posterior de la Junta General o Extraordinaria de la Entidad para la realización de contratos y ejercicio de acciones: no existe inconveniente en estimar esta alegación, quedando el texto como sigue:

Artículo 8.4.k):

*“Realizar todo tipo de contratos en relación con los fines y objetivos enumerados, así como ejercer todo tipo de acciones judiciales y adoptar medidas tendentes a conseguir este objetivo, previo acuerdo adoptado al efecto por la Junta de Gobierno y **posterior ratificación por la Junta General o Extraordinaria de la Entidad**”*.

### **Tercera.-**

En relación con el **artículo 8**, relativo a la participación, cuotas y exacción de la Entidad Urbanística de Conservación, debe indicarse lo siguiente:

- a) Por un lado, se considera que la diferenciación entre *“parcela pendiente de edificación”* y *“parcela edificada”* para la asignación de uno u otro coeficiente (1,00 en un caso y 2,00 en otro) en la determinación de la cuota de participación en los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización está perfectamente justificada, puesto que es lógico que la participación de las parcelas no edificadas sea menor con respecto a las ya edificadas, pues estas últimas (con actividad industrial en funcionamiento) utilizan con mayor intensidad las infraestructuras objeto de la conservación y mantenimiento, de ahí la aplicación de un coeficiente mayor en la fórmula para la determinación de su cuota de participación.

En cuanto a la posibilidad de aplicar el porcentaje de 2,00 a las “*parcelas en proceso de edificación*”, se considera inadecuado, por la misma razón: la parcela edificada, en principio, es la que alberga una actividad ya en funcionamiento y hace pleno uso de las infraestructuras y servicios del Polígono, y, por tanto, la que debe soportar un mayor porcentaje de participación en la EUC.

En consecuencia, se propone desestimar esta alegación.

- b) Por otro lado, SEPES propone que se añada la previsión de que, transcurrido un año como máximo desde la fecha de aceptación de la oferta de compraventa de una parcela, se aplicará este porcentaje a dicha parcela, con independencia de su situación (pendiente de edificación o edificada).

Se propone estimar esta alegación, añadiendo en el artículo 8.3 lo siguiente:

K: Coeficiente de situación de la parcela cuyo valor es:

- 1,00 Parcela pendiente de edificación
- 2,00 Parcela edificada **y, en cualquier caso, transcurrido un año desde la aceptación de la oferta de compraventa de una parcela.**

Como se puede advertir, el objetivo es contribuir al impulso de la edificación de las parcelas, una vez que se ha culminado el proceso de compraventa.

- c) Por lo que se refiere a la propuesta de SEPES de que las parcelas grandes deben contribuir según un techo máximo de cuotas, y las parcelas según un suelo mínimo, ya que ambas se salen fuera de la muestra, se desestima dicha alegación, puesto que se parte de la consideración de que, al igual que en todo proceso reparcelatorio, la superficie aportada por cada parcela es la que determina las cargas de cada propietario. Se considera más proporcionado aplicar también aquí, en el momento de la conservación de la urbanización, una fórmula basada estrictamente en el principio de equidistribución, como ocurre en otros polígonos de nuestro entorno (La Maja en Arnedo).
- d) En cuanto a la redacción del artículo 8.5, no existe inconveniente en estimar la alegación, quedando el texto redactado de la siguiente forma:

*“Las cuotas que deban abonar los propietarios de parcelas para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad, **excepto las Entidades y Organismos Públicos que se regirán por los plazos marcados para ellos por la legislación vigente.***

*La morosidad en el pago de las cuotas producirá sin necesidad de intimación alguna, la obligación de abonar intereses legales de demora, a favor de la Entidad”.*

#### **Cuarta.-**

Por lo que se refiere al Anexo I, Relación de Parcelas, debe indicarse que el porcentaje que figura en la tabla es el porcentaje de adjudicación y de participación en el Sector del Proyecto de Compensación, pero únicamente del listado de las parcelas lucrativas, del que se han excluido las parcelas dotacionales; de ahí que no sume el 100%.

No obstante, se ha incorporado nueva tabla, que figura en el expediente, con los porcentajes resultantes, para la primera fase de la urbanización, de la que se dará traslado a los interesados, para su conocimiento y efectos, junto con la notificación del Acuerdo y que se incorporará como nuevo anexo a los Estatutos.

#### **Segundo.- Alegaciones de la Comunidad General de Regadíos de Calahorra.**

El escrito presentado por esta Comunidad de Regantes se centra exclusivamente en cuestiones relacionadas con la posible afección a sus infraestructuras de riego de la actual ejecución por SEPES de las obras contenidas en su Proyecto de "1ª Fase del enlace de acceso a la actuación industrial El Recuenco desde la carretera N-232", en particular sobre unas válvulas que se indican en el plano anexo. Estas cuestiones no están relacionadas con el objeto de este acuerdo, esto es, el Proyecto de Estatutos que regirán la constitución y el funcionamiento de la futura Entidad Urbanística de Conservación, a constituir por los propietarios de las parcelas de "El Recuenco", para garantizar el mantenimiento y la conservación de la urbanización de este Sector. Estas obras de urbanización han sido recientemente recepcionadas, sin que en esta entrega se haya advertido ninguna cuestión relacionada con las infraestructuras de regadío, en el sentido que reclama la Comunidad de Regantes.

Por lo expuesto, se propone **desestimar** las alegaciones presentadas por la Comunidad General de Regadíos de Calahorra en su integridad.

### **Considerando los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

Como se indica en el Informe Jurídico emitido por quien suscribe con fecha 1 de diciembre de 2023, obrante en este expediente, es obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación siempre que el deber de conservación de las obras urbanización recae en los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de Ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la entidad de conservación es obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, según el artículo 25.3 de Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU).

En nuestro caso, el apartado 20 del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" determina que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de la Unidad de Ejecución única que abarca la totalidad del Sector S-10 "El Recuenco", recae sobre los propietarios de los terrenos comprendidos en el mismo, que se integrarán, obligatoriamente, en una Entidad de Conservación que se constituirá al efecto.

De acuerdo con el artículo 26.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU), corresponde al Ayuntamiento la aprobación de la constitución de las entidades urbanísticas de conservación, así como de sus estatutos, para posteriormente, inscribir en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras del organismo autonómico con competencias en materia de urbanismo. A partir de dicha inscripción, la EUC tendrá personalidad jurídica.

En sede de competencia, el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), confiere a la Alcaldía atribución para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística, si bien, en el Ayuntamiento de Calahorra, dicha competencia está delegada en la Junta de Gobierno Local, por Decreto de la Alcaldía de fecha 19 de junio de 2023, publicado en el B.O.R. núm. 130, de 27 de junio de 2023 (apartado 17.- "aprobar los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización").

**VISTOS**

El Informe-propuesta de la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento).

El Informe Previo emitido por la Secretaria General, de conformidad con el artículo 3, apartado 3.d.7ª del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros presentes, acuerda:

**PRIMERO.-** Estimar las alegaciones formuladas por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, de conformidad con los expositivos anteriores, dando nueva redacción a los siguientes artículos:

**Artículo 2:**

*“La Entidad de Conservación tendrá su domicilio legal en el domicilio social del Ayuntamiento de Calahorra, sito en Glorieta Quintiliano, núm. 1, 26.500.- Calahorra (La Rioja), sin perjuicio de poder trasladarlo a cualquier otro lugar, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno, que deberá ser notificado a los órganos urbanísticos competentes”.*

**Artículo 8.4.k):**

*“Realizar todo tipo de contratos en relación con los fines y objetivos enumerados, así como ejercer todo tipo de acciones judiciales y adoptar medidas tendentes a conseguir este objetivo, previo acuerdo adoptado al efecto por la Junta de Gobierno y posterior ratificación por la Junta General o Extraordinaria de la Entidad”.*

**Artículo 8.3:**

*K: Coeficiente de situación de la parcela cuyo valor es:*

- 1,00 Parcela pendiente de edificación
- 2,00 Parcela edificada y, en cualquier caso, transcurrido un año desde la aceptación de la oferta de compraventa de una parcela.

**Artículo 8.5:**

*“Las cuotas que deban abonar los propietarios de parcelas para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad, **excepto las Entidades y Organismos Públicos que se registrarán por los plazos marcados para ellos por la legislación vigente.***

*La morosidad en el pago de las cuotas producirá sin necesidad de intimación alguna, la obligación de abonar intereses legales de demora, a favor de la Entidad”.*

**Nuevo Anexo**

Se incorpora nueva tabla con los porcentajes de participación calculados para la primera fase de la urbanización del Sector.

**SEGUNDO.-** Desestimar el resto de las alegaciones formuladas por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, por los motivos indicados en los expositivos anteriores.

**TERCERO.-** Desestimar en su integridad las alegaciones presentadas por la Comunidad General de Regadíos de Calahorra.

**CUARTO.-** Aprobar definitivamente los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de la Actuación Industrial “El Recuenco”, con las modificaciones señaladas en el dispositivo primero de este Acuerdo.

**QUINTO.-** Designar al Sr. Concejal de Urbanismo, D. Antonio Mazo Calvo, como representante municipal en los órganos rectores de la Entidad Urbanística de Conservación de la Actuación Industrial “El Recuenco” a constituir, quien podrá delegar su asistencia a las sesiones que dichos órganos rectores celebren.

**SEXTO.-** Aprobar la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación de la Actuación Industrial “El Recuenco”, requiriendo a los propietarios de la actuación para que formalicen la constitución de la Entidad en escritura pública, con constancia de la relación de propietarios y fincas, de las personas designadas para ocupar los cargos de los órganos rectores, del acuerdo de constitución, así como de los Estatutos.

**SÉPTIMO.-** Elevar el presente Acuerdo, junto con la copia autorizada de la escritura pública de constitución, a la Consejería de Política Local y Lucha contra la Despoblación del Gobierno de La Rioja, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**OCTAVO.-** Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de La Rioja, expresando las modificaciones introducidas en los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, así como en el Portal de Transparencia de la web municipal, en la Sección Urbanismo-Gestión, en el que se publicará el presente Acuerdo con el texto íntegro de los Estatutos, con las modificaciones introducidas.

**NOVENO.-** Notificar el presente Acuerdo a todos los propietarios afectados, SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, con CIF Q-2801671-E, y AGENCIA DE DESARROLLO ECONÓMICO DE LA RIOJA, con CIF Q-7650001-F, así como a la Comunidad General de Regadíos de Calahorra, con expresión de los recursos que procedan.

**DÉCIMO.-** Dar traslado de este Acuerdo a las Áreas de Secretaría, Urbanismo e Intervención, para su conocimiento y efectos.

