

GRUPO 2. TEMA 14

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES. ELABORACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, y en especial los procesos de urbanización y edificación de los terrenos.

De conformidad con lo previsto en el art. 80 de la LSCM, cuando la actividad de ejecución de un planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

- a) La ordenación pormenorizada establecida directamente para los planes de ordenación urbanística en actuaciones integradas.
- b) Los elementos de las redes públicas de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos de la ordenación estructurante en los Planes Generales y los Planes de Sectorización.

El art. 80 de la LSCM regula los siguientes aspectos respecto de los Proyectos de Urbanización:

- a) No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las precisiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el art. 97 de la presente Ley.
- b) Deberán estar autorizadas por técnicos con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate.
- c) Podrán ser formuladas por cualquier persona, pública o privada y se aprobarán por los municipios por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, salvo que se tramiten simultáneamente con el correspondiente planeamiento urbanístico o deban seguir el procedimiento previsto para la aplicación del sistema de ejecución privada.

OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES

De conformidad con lo previsto en el art. 97.1 de la LSCM, la ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de obras de urbanización.

Formarán parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y a tarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Decreto 2159/78 de 23 de junio regula con carácter supletorio la materia relativa al alcance y contenido de los Proyectos de Urbanización.

Así, el artículo 69 establece que los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación con relación en el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Finalmente el artículo 68 establece que las PU no podrán modificar las previsiones del Plan de desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución materia de las obras.

No obstante, cuando la adaptación del detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

ELABORACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN.

De conformidad con lo previsto en el art- 81 de la LSCM, los actos jurídicos y materiales de la actividad de ejecución del planeamiento en unidades de ejecución solo podrán ser realizadas por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

En el supuesto en el que el sistema de actuación elegido para la ejecución de un planeamiento sea el de expropiación, las obras deberán ejecutarse por la administración actuante o la entidad que tenga asumida la Gestión en el sistema por encomienda de ésta, así como, en su caso, el concesionario promotor. Tales obras deberán ejecutarse en los plazos previstos en el planeamiento.

En el supuesto que el sistema de ejecución elegido para la ejecución del planeamiento sea el de Compensación, el Proyecto de Urbanización se presentará directamente por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución que representen más del 50% de la superficie y que formulen la iniciativa para el desarrollo del Sistema de Compensación una vez constituida la Junta de Compensación, integrada por los propietarios que voluntariamente hayan aceptado el sistema, le corresponde a ésta la ejecución completa del proyecto de urbanización.

En la tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se seguirá el mismo procedimiento que el previsto para los Estudios de Detalle que se encuentra regulado en el artículo 60 de la LSCM.

- a) La Aprobación Inicial corresponderá a la Junta de Gobierno
- b) La Información Pública tendrá una duración de veinte días.
- c) La Aprobación Definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El Artículo 135 de la LSCM regula el procedimiento de recepción de las obras de urbanización.

- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

De la recepción de las obras se levantará Acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona, entidad o Administración que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la cancelación en el registro de la nota de afección por la que las fincas quedan sujetas a la obligación de contribuir a los gastos de urbanización.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes.

En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras, operando el silencio administrativo positivo

El artículo 136 de la LSCM regula el deber de conservación de las obras de urbanización.

La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.

El planeamiento urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución, podrán prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta.

La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

El artículo 137 de la LSCM regula las Entidades urbanísticas de Conservación.

- Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.

Se rigen por sus estatutos en el marco de la presente Ley y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán exigibles por la vía de apremio.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

b) Conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

Ejecución simultánea de Urbanización y Edificación.

Se trata de un supuesto regulado en el art 19 de la LSCM y en el art 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística con carácter supletorio en virtud del cual se autoriza a los propietarios de parcelas incluidas en un ámbito o unidad de ejecución a solicitar licencia de edificación, antes de que la parcela adquiera la condición de solar, es decir, antes de la recepción de la obras de urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación la parcela de que se trate, contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se garantice la ejecución de las obras de urbanización en la parte pendiente
- e) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento la totalidad de los servicios

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.