

EXPEDIENTE DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (Formulario)

JULIO GALÁN CÁCERES

*Miembro del Cuerpo Jurídico de la Defensa y
Profesor del CEF*

COMENTARIO PREVIO

Nos vamos a referir a la legislación del Estado, conformada muy especialmente en esta materia, por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU) aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que será de aplicación supletoria, pero debiendo tenerse en cuenta que, de existir, se aplicará prioritariamente la legislación autonómica.

Partiendo de la definición del artículo 67.1 del RPU, «los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los planes parciales», se puede afirmar que constituyen el último escalón del planeamiento urbanístico, por lo que no pueden ya identificarse con él, ni con los sistemas actuación, ya que los mismos, al ser un modo concreto de actuar, se separan de aquellos, por ser actos del destinatario inconcreto, y de estos, porque no se refieren propiamente al modo de hacer, sino al hacer mismo que se realiza con cronológica inmediatez, transformando en acto, al ejecutarse, toda la potencialidad en los planes contenida (STS de 13 de abril de 1986).

En todo caso, como recuerda el artículo 67.2 del RPU, los proyectos de urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el plan prevé en cuanto a obras de urbanización (viabilidad, saneamiento, alumbrado...) previstas, pues, por el planeamiento y correspondientes a uno de los polígonos o unidades de actuación delimitados, con la finalidad de ejecutar materialmente y en forma íntegra y sistemática la acción urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización son pues parte de la ejecución del planeamiento y no parte de este mismo planeamiento; es un proyecto en sentido técnico y, por tanto, es un plan concreto de realización de obras.

Con respecto a su naturaleza jurídica, en contraposición a los planes que constituyen disposiciones generales, y por lo tanto mantienen su vigencia en el tiempo, los Proyectos de Urbanización se

agotan en el momento de su ejecución, por lo tanto su cumplimiento es consuntivo, agotan el acto. Se limitan a detallar las obras que comprenden el planeamiento general en el suelo urbano y los planes parciales, estando pues subordinados, debiendo ajustarse a los instrumentos de planeamiento, incluso a los Estudios de Detalle. Son proyectos de obras, aunque de acuerdo con el artículo 67.3 RPU, con independencia de ellos pueden aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación, por tanto, obras de urbanización y obras municipales ordinarias son especies distintas y un mismo género, las obras.

En el artículo 69.1 del RPU, se incluyen los documentos que han de integrar los proyectos de organización, debiendo entenderse la misma con carácter de mínima, pudiendo ser ampliada por las propias ordenanzas urbanísticas del plan general o bien por las del plan parcial.

Por su parte, en el artículo 70.1 del RPU, se indica el contenido que los proyectos de urbanización tienen, en el artículo 141 se hace referencia a la tramitación de los mismos, constando de las fases de: formulación, aprobación inicial, período de información pública y aprobación definitiva.

Una vez que se ha aprobado el proyecto de urbanización, concluida la ejecución jurídica del planeamiento, se inicia la ejecución material del mismo, consistente en la urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución y edificación de las superficies aptas para ello según la ordenación urbanística.

En el sistema de compensación, la realización de las obras de organización se realiza por los mismos propietarios del suelo incluido en la unidad de ejecución (art. 157.1 del RGU, aprobado por RD 3288/1978, de 25 de agosto), resultando la junta de compensación directamente responsable frente a la Administración actuante de la urbanización completa de la unidad de ejecución (art. 182 del RGU).

El proyecto de urbanización deberá redactarse por encargo de la administración actuante o de la junta de compensación, correspondiendo en todo caso a esta el costo del proyecto así como los gastos de urbanización (art. 165.1 y 2 del RGU).

En el sistema de expropiación, la ejecución de las obras de urbanización corresponde a la administración actuante expropiante, que podrá ser realizada directamente por la administración, en metálico, mediante contratación, de acuerdo con la legislación de contratos del estado o mediante adjudicación de parcelas a la empresa urbanizadora.

Igualmente, podemos señalar que el artículo 67.3 del RPU, con carácter residual, recoge lo que podemos denominar proyectos de urbanización menor, y que con la terminología del citado precepto se define como proyectos de obras ordinarias, al señalar que con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un plan de ordenación. De este artículo se desprende la posibilidad de que los municipios puedan desarrollar obras de urbanización aisladas, ajustándose al procedimiento para la

aprobación de estos proyectos a la normativa de régimen local, y en cuanto su contenido a la legislación urbanística.

Finalmente indicaremos que una vez realizadas las obras de urbanización establecidas las instalaciones y, en su caso las dotaciones necesarias, en caso de sistema de ejecución de compensación, en un plazo no superior a tres meses desde su recepción definitiva por la junta de compensación, habrá esta de ceder a la Administración actuante, las obras de urbanización e instalaciones previstas en el planeamiento (art. 180.1 del RGU), estando prevista la cesión parcial relativa a áreas urbanizadas funcionalmente independientes siempre que ya hubieren sido recepcionadas definitivamente por la junta de compensación (art. 180.2 del RGU).

Dichas cesiones, totales o parciales, de obras, instalaciones y dotaciones serán formalizadas en actas que suscribirán la administración actuante y la junta de compensación (art. 180.3 del RGU).

FORMULARIO QUE SE PROPONE PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Acta de recepción provisional de las obras de urbanización.

En la ciudad de..... a..... de..... del año.....

Reunidos (asiste al acto de recepción provisional representantes del Ayuntamiento, promotores de la urbanización, empresa constructora y directores técnicos de las obras) al objeto de proceder al levantamiento del ACTA DE RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....

A tal fin ser personan los asistentes en el lugar de las obras, con objeto de proceder a realizar las verificaciones pertinentes a fin de comprobar la correcta ejecución de las mismas, así como su adecuación al proyecto de urbanización aprobado definitivamente el día

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

1.1. Se pone de manifiesto por el representante del Ayuntamiento que el Proyecto de Urbanización ha sufrido algunas modificaciones al ejecutarse las obras, por lo que estima necesario que se presenten planes reformados necesarios que reflejen aquellas, en especial los referidos a las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público cuyo mantenimiento corresponderá al Ayuntamiento.

1.2. Las pruebas de estanqueidad y de presión en la red de abastecimiento de agua potable presentan resultados positivos.

2. DEFICIENCIAS.

2.1. RED VIARIA.

2.1.1. Los pasos de peatones ejecutados no son aptos para minusválidos, al no haberse ejecutado rebajes necesarios al acerado y bordillos.

2.1.2. Se comprueban desperfectos se en varias zonas de la calzada.

2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

No se aprecian deficiencias.

2.3. RED DE SANEAMIENTO.

2.3.1. El vial L, en sus tramos correspondientes a las cotas....., presenta tramos con pendiente inferior al uno por ciento, previsto en el Proyecto de Urbanización.

2.3.2. Queda por ejecutar las ampliaciones de redes a las calles.....

2.4. REDES ELÉCTRICAS.

No se aprecian deficiencias.

2.5. MOBILIARIO URBANO.

Falta por instalar plantas ornamentales en la zona....., así como colocar papeleras y bancos en.....

(Se hará constar, en su caso, otras posibles deficiencias en otros servicios o elementos que formen parte de las obras de urbanización).

3. MANIFESTACIONES DE LOS ASISTENTES.

Expuestas las deficiencias por el representante del Ayuntamiento, el director de las obras acepta las observaciones y reparos señalados, al igual que el resto de los asistentes, al ser las mismas notorias (en caso de disconformidad así se hará constar acompañado de las razones que se esgrimen).

4. PROPUESTA.

Se propone por el representante del Ayuntamiento que se conceda un plazo de un mes a partir de la fecha de la presente acta para la subsanación de las deficiencias y presentación de los planos

reformados. Una vez haya transcurrido el mismo, nuevamente se procederá a la supervisión de la urbanización, señalándose para tal fin el próximo día..... a las..... horas.

En prueba de conformidad, se levanta la presente acta sin que se proceda a la recepción provisional de las obras de una urbanización por las razones expuestas, firmándola los asistentes en la ciudad y fecha al principio indicados.

FIRMAS.

2. Acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.

En la ciudad de..... a..... de..... del año.....

Reunidos (asisten al acta de recepción provisional representantes del Ayuntamiento, promotores de la urbanización, empresas constructoras y directores técnicos de las obras), al objeto de proceder al levantamiento del ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

A tal fin personados en la urbanización se procediera verificar el estado de la red viaria, red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento, redes eléctricas, mobiliario urbano y jardinería (se puede incluir todo aquello que constituya objeto de las obras de urbanización), encontrándose conforme con lo proyectado y en perfecto estado de funcionamiento y uso, no siendo destacables deficiencias que por sus singularidad induzcan a considerar el mal estado de las instalaciones. Tan sólo se aprecia el desgaste, lógico por otra parte, de ciertos elementos del mobiliario urbano, así como pequeños desperfectos en la pintura de señalización viaria, como consecuencia el tiempo transcurrido entre la recepción provisional y la definitiva.

Por todo lo expuesto, se propone al Ayuntamiento se reciba con carácter DEFINITIVO las obras de urbanización de la unidad de ejecución....., así como que se devuelve el aval depositado, no siendo necesaria la ejecución del mismo.

En prueba de conformidad, se firma la presente acta en la ciudad y fechas arriba expresadas, por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto.

Firmas.

3. Resolución aprobando el acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.

RESOLUCIÓN.

ALCALDE..... del Excmo. Ayuntamiento de.....

Vista el acta de recepción definitiva levantada el día..... correspondiente a las obras de urbanización de la unidad de ejecución..... promovida por su Junta de Compensación, y de conformidad con la propuesta que se formula, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 180.3 del reglamento de Gestión Urbanística vengo a resolver:

PRIMERO. Aceptar el acta de recepción definitiva de las obras de urbanización de la unidad de ejecución.....promovida por su Junta de Compensación, por lo que a partir de esta fecha el mantenimiento y conservación de la urbanización citada será de cuenta del Ayuntamiento, el que recibe las obras, instalaciones y dotaciones de la urbanización.

SEGUNDO. Ordenar la devolución de la fianza depositada por importe de..... equivalente al..... por ciento del presupuesto de las obras de urbanización.

Dése cuenta de la presente resolución a la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de..... (a la que pertenezca el municipio), es según dispone el artículo 56.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y notifíquese a la Junta de Compensación, Servicios Técnicos Municipales y tesorería de este Ayuntamiento.

Lo manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente en la ciudad y fecha arriba indicada, ante mí el Secretario que certifico.

EL ALCALDE

ANTE MÍ
EL SECRETARIO.