

 **JULIO GALÁN CÁCERES***Profesor del CEF*

COMENTARIO PREVIO

Los Proyectos de Urbanización, a tenor del artículo 67.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales.

Los mismos constituyen el último eslabón del planeamiento urbanístico, por lo que no pueden identificarse ya con él, ni con los sistemas de actuación, ya que los mismos, al ser un modo concreto de actuar, se separan de aquéllos, por ser actos de destinatario inconcreto y de éstos, 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 contenida en los Planes.

Se tratan de instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea 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 de forma íntegra y sistemática la acción urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización son, por tanto, parte de la ejecución del planeamiento y no parte de este mismo planeamiento. Se limitan a llevar a la práctica los Planes urbanísticos, pero no pueden alterarlos. Es un proyecto en sentido técnico y, por tanto, es un Plan concreto de realización de obras.

Debe quedar claro que así como los Planes se tratan de disposiciones generales y, por lo tanto, mantiene su vigencia en el tiempo, los Proyectos de Urbanización se agotan en el momento de su ejecución, por lo tanto su cumplimiento es consuntivo, agota el acto. Se tratan de proyectos de obras que no pueden contener determinaciones sobre ordenación del territorio ni régimen de suelo y de la edificación, y que no pueden modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan.

Respecto a los documentos que han de integrar los mismos (art. 69.1 Reglamento de Planeamiento) son:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto.
- Planos de detalle.
- Mediciones.
- Cuadro de precios.
- Presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Con relación al contenido mínimo de los mismos, el art. 70.1 Reglamento de Planeamiento indica qué obras de urbanizaciones han de incluir, y que necesariamente han de ser desarrolladas en los indicados documentos:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Por tanto, las obras a ejecutar son todas aquellas que hagan viable la transformación del suelo en solar, pero no solamente esto, sino que, además se han de resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Respecto a la posibilidad de intervención directa de los particulares en toda la actividad urbanística en general y, en particular, en la ejecución del planeamiento, no es sino una manifestación más del propio modelo de Estado que señala la Constitución en su artículo 1.º, al definirlo como un "Estado Social y Democrático de Derecho". Con la expresión "Democrático" se quiere significar, entre otras interpretaciones, que ha de favorecerse la participación ciudadana en toda las esferas de actuación de los Poderes Públicos y, en particular, en relación a las Administraciones Públicas: Esto supondrá, amén de un mejor control de la actuación de aquéllas, el logro de unas Administraciones transparentes, abiertas y participativas.

Pues bien, la posibilidad de la iniciativa particular o privada se encuentra reconocida tanto por el artículo 4.º de la Ley 6/1998, 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, como en el artículo 104.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992. Y respecto a los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular se encuentra reconocida con carácter general, aparte de las múltiples legislaciones autonómicas sobre la materia, en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, siguiendo su tramitación los siguientes pasos o fases:

1. Formulación.
2. Aprobación inicial por el Alcalde-Presidente.
3. Trámite de información pública para, en su caso, presentación de alegaciones.
4. Aprobación definitiva por el Alcalde-Presidente.

Se ha de significar, finalmente, que, presentado un proyecto de urbanización por iniciativa privada, según constante jurisprudencia al respecto, la Administración, salvo incumplimiento de requisitos formales en su formulación o presentación, está obligada a aceptarlo y a tramitarlo. De otra manera, se desvirtuaría este derecho reconocido a los ciudadanos. Respecto a su aprobación, sólo en el caso de que sea conforme a derecho en todos los sentidos.

FORMULARIOS QUE SE PROPONEN

1. Escrito solicitando la aprobación de proyecto de urbanización.

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE...

D (circunstancias personales previstas en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), en nombre y representación de la Junta de Compensación de, y en su calidad de Presidente de la misma, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en Derecho DICE:

Que, a través del presente escrito solicito la tramitación de expediente para la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN de la Unidad de Ejecución....., redactado por el Arquitecto....., acompañando al efecto copia del proyecto por triplicado.

Para dicha tramitación se deberán seguir los trámites previstos en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Dicho expediente se tramita a iniciativa particular por lo que, teniendo en cuenta el citado precepto, tras la reforma operada por la Ley 7/1997, de 14 de abril, deberá ser aprobado inicialmente en el plazo de dos meses.

Por lo expuesto,

SUPLICO: tenga por presentado este escrito junto con los proyectos técnicos que se adjuntan y, previos los trámites e informes pertinentes proceda a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución

Lugar, fecha y firma.

2. Comunicación de subsanación de deficiencias por el promotor.

D (circunstancias personales del art. 70 de la Ley 30/1992), en nombre y representación de la Junta de Compensación de y en su calidad de Presidente de la misma, ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en Derecho DICE:

Que dando cumplimiento al requerimiento efectuado por ese Ayuntamiento con fecha, por el presente adjunto documentación redactada por el Arquitecto, autor del proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Por la que se subsanan las deficiencias que el Sr. Arquitecto Municipal en su informe de fecha Señalaba, por lo que procede la continuación de los trámites reglamentarios para la aprobación del expediente.

Lugar, fecha y firma.

3. Escrito de alegaciones (en el caso de que, tras la aprobación inicial del proyecto de urbanización, se someta a información pública y alguien se oponga a la aprobación definitiva del mismo, solicitando una modificación en el contenido del Proyecto por incluirse indebidamente terrenos de su propiedad en su ámbito de actuación).

D (circunstancias personales del art. 70 de la Ley 30/1992), ante ese Ayuntamiento comparece y como mejor proceda en Derecho DICE:

Que he tenido conocimiento mediante publicación de edicto (Indicar medio de publicación) de la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución promovido por su Junta de Compensación.

Que habiendo examinado dicho Proyecto en esas dependencias municipales, resulta que el mismo no se ajusta a la realidad, por cuanto que incorpora en su ámbito de actuación terrenos que se encuentran fuera de la delimitación de la Unidad de Ejecución, terrenos, en concreto, que son de mi propiedad, razón por la cual se debe proceder a la modificación del mismo a fin de ajustarlo a los límites concretos que en la citada Unidad de Ejecución aparecen señalados en los instrumentos de planeamiento que sirvieron de base a la redacción del referido Proyecto de Urbanización.

Se adjunta como prueba de cuanto se afirma con anterioridad los siguientes documentos:

- A) Título de propiedad de los terrenos.
- B) Plano de situación.

Por lo expuesto,

SUPLICO: tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, y por realizadas las manifestaciones que anteceden, a fin de que sean tenidas en cuenta y se proceda a la oportuna modificación solicitada.

Lugar, fecha y firma.