



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de... solicita, mediante escrito de fecha 2 de Febrero pasado, y registro de entrada en Diputación el 15 del mismo mes, se emita Informe jurídico por parte de este Departamento, en relación con diversas cuestiones surgidas a raíz de la tramitación de "un expediente cuyo objeto es la construcción de un muro que afecta a propiedad pública y privada".

Recibida la citada petición de Informe y vistos los documentos remitidos con la misma, ante la falta de datos esenciales para emitir una opinión fundada en derecho, se requiere mediante escrito dirigido al Alcalde-Presidente, con fecha de registro de salida de 16/02/05, información complementaria a la ya aportada y relativa a los planos y normas urbanísticas aplicables al inmueble, en los que conste la clase y categoría del suelo en que éste se ubica, así como, cualquier otra información urbanística que afectando a la finca se considere relevante para la redacción del Informe.

Una vez remitida por el Ayuntamiento, con fecha de registro de entrada en Diputación de 11/03/05, la información que han considerado conveniente, y analizada en su conjunto toda la documentación recibida, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO

Lo primero que hay que decir es que, en mi opinión, la solución inicial dada por el Ayuntamiento al problema de los desprendimientos producidos en la acera, como consecuencia de la ejecución de los trabajos de canalización subterránea de determinados servicios municipales, consistente en exigir a la propiedad del terreno colindante la construcción de un muro de contención de hormigón armado, no es proporcionada ni se encuentra fundada en precepto legal alguno, ya sea éste el relativo a los deberes que integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad¹, o el que regula el concepto y régimen jurídico de la figura jurídica de la orden de ejecución².

¹ **Artículo 51.** Decreto Legislativo de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

² **Artículo 176.** TRLOTAU



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Como muy bien dice la interesada en su escrito de defensa, la situación de peligro, derrumbamiento o desprendimiento del terreno no ha sido provocada por actuación alguna que pueda ser imputada a su voluntad. Por el contrario, ha sido el propio Ayuntamiento quien a raíz de la pretendida canalización subterránea de los servicios, que, en principio, nada tiene que ver con la propiedad afectada, ha creado una situación de riesgo para los viandantes y vecinos en general. Por lo tanto, como también asegura la interesada, el requerimiento efectuado es nulo de pleno derecho porque nada le obliga a realizar una actuación edificatoria en su propiedad, salvo que el terreno en cuestión esté vinculado por la ordenación urbanística a la edificación en un plazo determinado.

SEGUNDO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 96³ del TRLOTAU, corresponde al Ayuntamiento, como Administración Pública que es, en todo caso, y dentro de su respectivo ámbito de competencias, la actividad de ejecución del planeamiento, tanto territorial como urbanístico, en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias. Así pues, la actividad de ejecución del planeamiento, es competencia del Ayuntamiento y puede ser ejercitada en régimen de actuaciones urbanizadoras o en régimen de obra pública ordinaria. Dicha competencia comprendería, entre otras, la determinación de la forma de gestión de su propia actividad, la organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de actuación, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el correspondiente instrumento de planeamiento, así como, la delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta deba realizarse mediante obra pública ordinaria.

En este sentido, teniendo en cuenta que en el municipio de... existen unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que, según informe del técnico municipal, fijan una determinada alineación para las edificaciones existentes o que en el futuro puedan existir en la vía objeto de discrepancias y, por otra parte, considerando que existe una necesidad

³ TRLOTAU

Artículo 96.1.- “Corresponderá a las Administraciones públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias”.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

actual por parte del Ayuntamiento de proceder a la instalación subterránea de una serie de servicios bajo la acera de la expresada vía pública, la figura más adecuada para satisfacer las necesidades actuales de ejecución, siguiendo lo dispuesto en el último de los preceptos citados, sería el proyecto de Obra Pública Ordinaria, previsto en el artículo 129⁴ del TRLOTAU, cuya utilización solucionaría de forma legal el problema inicial de ejecución de las canalizaciones subterráneas, y paralelamente el retranqueo y alineación del solar en los términos previstos en las normas urbanísticas aplicables a la finca.

La figura de la Obra Publica Ordinaria, según el artículo 129 citado, sirve para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento correspondiente la actividad de ejecución de aquélla. Para ello, es requisito imprescindible, primero, que el suelo esté clasificado como urbano y, segundo, la aprobación de un previo Proyecto de Urbanización, conforme a la regulación de los mismos establecida en el artículo 111 de la propia LOTAU. Por lo demás, una vez aprobado el referido proyecto, el titular del terreno vendrá obligado a ceder el suelo preciso para las dotaciones en la forma prevista en el apartado 2⁵ del referido precepto, quedando obligado además a sufragar los gastos de urbanización, mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización, en la forma establecida en el citado artículo 129, apartado 3⁶.

⁴ **TRLOTAU**

Artículo 129.1.- “Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante”.

⁵ **TRLOTAU**

Artículo 129.2.- “El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación”.

⁶ **TRLOTAU**



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**



ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndolo que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no sufre en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 16 de marzo de 2005

Artículo 129.3.- “El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales”.