

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El artículo 99 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que los Proyectos de Urbanización se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que establezcan las Ordenanzas municipales. En este sentido, resulta necesario establecer unas normas a las que habrá de acomodarse la tramitación de los Proyectos de Urbanización, dado que la aplicación de la normativa a que se remite la Disposición transitoria novena de la referida Ley 7/2002, es decir, al Reglamento de Planeamiento y en concreto a la tramitación de los Planes Parciales resulta desproporcionada y compleja.

Artículo 1.- CONCEPTO.-

1.- Será considerado Proyecto de Urbanización todo proyecto de obras que tenga por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, no considerándose como tales los proyectos de obras ordinarias a los que, por tanto, no resulta de aplicación la presente Ordenanza.

2.- Su régimen será el previsto en los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el planeamiento urbanístico vigente y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 2.- PRESENTACIÓN Y CONTENIDO

1.- Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones necesarias que permitan ejecutar los conceptos a que se refieren los artículos 113 y 139.2.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás contenidas en el Plan General o en el instrumento de planeamiento más específico.

2.- El Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo, se presentará en el Ayuntamiento por duplicado (2 ejemplares en papel), y una copia digital de todo su contenido en formato "PDF", acompañado de la solicitud del promotor para su trámite junto con el documento acreditativo de la dirección técnica de las obras visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Si el Proyecto tuviese modificaciones a lo largo de su tramitación administrativa, la aprobación del mismo requerirá la presentación de nuevo documento digital refundido en el mismo formato, que incorpore las modificaciones.

3.- Asimismo, junto al proyecto deberá presentarse la autoliquidación de tasas que corresponda con arreglo a la Ordenanza fiscal vigente en el momento de la presentación del proyecto. La aportación de la citada autoliquidación es requisito inexorable para la incoación del expediente.

4.- A fin de que los planos en versión digital se realicen sobre la Cartografía Municipal, la Unidad de Urbanismo expedirá al promotor los ficheros digitales que solicite de la información cartográfica y topográfica correspondiente a la zona del Proyecto, según la forma establecida.



Artículo 3.- TRAMITACIÓN

1.- Una vez comprobada por parte de los servicios técnicos del Municipio, la corrección formal y técnica de la documentación aportada, se someterá a trámite de información pública durante un plazo de veinte (20) días hábiles, que se llevará a cabo mediante publicación de un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia y en el Tablón de Anuncios Municipal.

Simultáneamente se solicitarán los informes técnicos necesarios para constatar la idoneidad del proyecto a las compañías suministradoras y a las Administraciones Públicas competentes de conformidad con la legislación sectorial de aplicación vigente.

2.- En el supuesto de que la documentación presentada contuviese deficiencias de carácter insubsanables o de envergadura suficiente para que las modificaciones dieran como resultado un documento sustancialmente distinto, la Junta de Gobierno Local acordará la no admisión a trámite del Proyecto de Urbanización.

Si la documentación aportada no fuera considerada suficiente para la obtención de la aprobación, se requerirá al promotor para que entregue las modificaciones necesarias en el plazo de quince días, transcurridos los cuales sin que se hayan presentado las referidas correcciones se le tendrá por desistido de su petición archivándose las actuaciones.

3.- Una vez finalizado el trámite de información pública, a la vista de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos por las compañías suministradoras y por las Administraciones Públicas competentes conforme a la legislación sectorial vigente se emitirán los informes técnicos y jurídicos necesarios en orden a la obtención de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

4.- Los gastos que las publicaciones originen serán a cargo del promotor.

Artículo 4. – RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE

1.- El expediente, con los informes referidos en el artículo anterior, se someterá a aprobación que habrá de ser acordada por la Junta de Gobierno Local, de conformidad con el artículo 21.1 j) de la Ley 7 / 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2.- La resolución que recaiga será notificada al promotor en debida forma y con expresión de los recursos procedentes y se publicará en el “Boletín Oficial” de la Provincia.

3.- De igual manera, en dicha resolución se expresará el plazo de inicio de las obras, que en cualquier caso no podrá ser superior a seis (6) meses.

En el caso de actuaciones de urbanización promovidas por iniciativa particular, el inicio de las obras se acreditará mediante la presentación del Acta de replanteo de la obra, suscrita conjuntamente por el promotor, el constructor y la dirección facultativa de las obras.

Artículo 5.- GARANTÍAS

1.- Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística prevista en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el promotor del Proyecto



de Urbanización deberá constituir fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas.

2.- La referida garantía que será equivalente al seis (6) % del presupuesto total de las obras, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas en la normativa de contratación administrativa y deberá presentarse con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización, resultando su depósito requisito indispensable para la aprobación del Proyecto de Urbanización.

3.- La garantía a la que aluden los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la exigida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o por las vigentes Ordenanzas Urbanísticas, para la autorización de actos de construcción en parcelas antes de ultimar su urbanización. En estos supuestos, el aval que habrá de formalizarse garantizará el 100% del importe de las obras de urbanización pendientes de ejecución, el cual será devuelto una vez que dichas obras se hayan recepcionado por el Ayuntamiento, en la forma prevista en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y adoptado el acuerdo a que se refiere el párrafo Segundo del presente artículo.

El citado aval habrá de actualizarse anualmente conforme al IPC.

4.- El plazo de garantía de las obras de urbanización será de un (1) año, a partir del acuerdo de la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 6. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Municipio conforme a lo establecido en el artículo 154 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Las obras de urbanización de iniciativa privada requieren, para su recepción, petición del promotor a la que se acompañará certificado final de las obras emitido por el Director de éstas o por el técnico legalmente competente para ello, así como documentación de estado final de obra, donde se recogerá su estado definitivo, elaborado sobre la base de la propuesta. Junto con el certificado final de las obras será necesario entregar los certificados de instalación, inspección y recepción de los distintos servicios, actas de puesta en funcionamiento así como los resultados de las pruebas de control y certificaciones de homologación y/o calidad de los materiales empleados.

El documento de estado final de obra, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo, se presentará en el Ayuntamiento por duplicado (2 ejemplares en papel), y una copia digital de todo su contenido en formato "PDF", acompañado de la solicitud del promotor para su trámite.

3.- Si las obras se encontrasen en buen estado y con arreglo al proyecto aprobado se levantará la correspondiente Acta de Recepción que será documento indispensable para que la Junta de Gobierno Local tome conocimiento de la recepción de las obras de urbanización y ordene a los servicios municipales la conservación, mantenimiento y reparación de las mismas.

La citada Acta estará suscrita por el Delegado de Urbanismo o persona en quien delegue, asistido por un técnico municipal designado a tal efecto, el director de las obras y la persona o entidad responsable de la actuación asistido de facultativo si lo estima oportuno.



El Acta de Recepción no podrá contener condiciones a la recepción de las obras, esto es, solo podrá suscribirse cuando éstas, las instalaciones y el mobiliario urbano se encuentren en perfecto estado para ser recibidos. En cualquier caso será preceptivo el previo informe favorable del Servicio Municipal competente, donde se constate el idóneo cumplimiento de las obligaciones de cesión de los espacios y dotaciones públicas objeto de urbanización, conforme al planeamiento y demás instrumentos de ejecución del mismo.

4.- Si las obras no se hallasen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta o documento que se suscriba al efecto, junto con los defectos observados y las medidas para corregirlos, así como el plazo máximo para ejecutarlas.

5.- Acordada la recepción de las obras de urbanización comenzará el plazo de garantía de las obras de urbanización, durante el cual la persona o entidad promotora de las obras responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación se podrá ejecutar la garantía prestada conforme al art. 5.2 de la presente Ordenanza, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del plazo de garantía.

6.- En tanto no se lleve a cabo la recepción de las obras de urbanización, la conservación, mantenimiento y reparación de los desperfectos que las mismas ofrezcan se efectuará por cuenta y cargo del promotor y/o propietario.

7.- Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Artículo 7. INTEGRACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.-

1.- En suelo urbano consolidado por la urbanización, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, el contenido del Proyecto de Urbanización podrá integrarse, como obra complementaria, dentro del proyecto de edificación, conforme a lo previsto en el artículo 98.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones.

2.- Las obras de urbanización integradas en el proyecto de edificación se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

3.- En el supuesto contemplado en el presente artículo, en ningún caso se podrá otorgar licencia de primera ocupación de la edificación en tanto no esté definitivamente finalizada las obras de urbanización.

4.- La recepción de las citadas obras se realizará con los mismos trámites establecidos en el artículo anterior.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los Proyectos de Urbanización que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con el régimen vigente en la fecha en que se presentaron en el Ayuntamiento.



DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y disposiciones que la complementen o sustituyan.

Julio de 2009.

