

ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los Proyectos de Urbanización son figuras integradas dentro del marco del Urbanismo cuyo único fin es describir las obras necesarias para llevar a cabo las previsiones del planeamiento en cuanto a urbanización se refiere.

Independientemente de este hecho, el Proyecto de Urbanización ha sido regulado a lo largo de la historia de la legislación urbanística dentro del ámbito de las figuras de planeamiento.

Actualmente, con el marco legislativo vigente, tanto a nivel estatal como autonómico, el procedimiento de tramitación para la aprobación de este documento sólo viene especificado en el artículo 141.2 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, remitiendo a las reglas establecidas para los Planes Parciales, lo cual implica un proceso muy complejo.

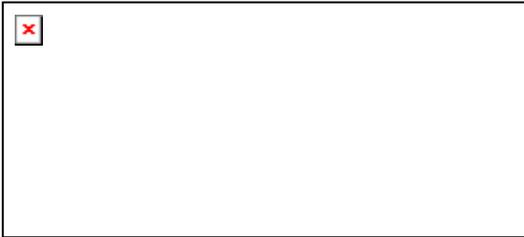
Por otra parte, en el artículo 99 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre, se indica expresamente que los Proyectos de Urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos recoge una Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, sin entrar en el procedimiento necesario para su tramitación administrativa.

Es por ello, que se considere necesaria la redacción de una Ordenanza, prevista dentro del marco legislativo vigente, que regule la tramitación de los Proyectos de Urbanización simplificando el procedimiento frente al previsto para las figuras de planeamiento.

Artículo 1. NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENANZA.

El presente documento es una ordenanza municipal, redactada en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 99 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre, cuyo objeto es regular el procedimiento para la tramitación de los Proyectos de Urbanización.



Artículo 2.- 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.

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.

2.- Los restantes Proyectos de Urbanización se consideran proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, los cuales podrán referirse a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares. Se tramitarán conforme a lo dispuesto en el art. 3.2.4. de la Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbanística de Bornos.

3.- 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.

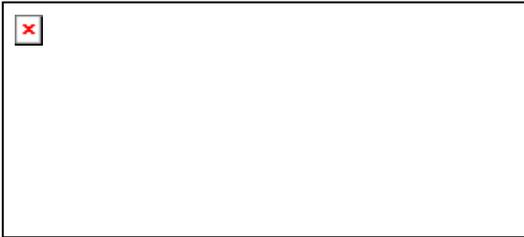
Las obras de urbanización integradas en el proyecto de edificación se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

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

La recepción de las citadas obras se realizará con los mismos trámites establecidos en el artículo 7 de la presente ordenanza.

Artículo 3.- 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 ejemplar, conteniendo la documentación reseñada en el artículo 2.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Bornos y demás normativa de aplicación. En caso de que dicho Proyecto haya de ser informado por alguna Administración Sectorial deberá aportarse, además, un ejemplar del Proyecto de Urbanización por cada informe que deba solicitarse.

- El Proyecto de Urbanización, además del habitual soporte en papel, deberá presentarse en un soporte de carácter informático -ficheros pdf para texto y ficheros dwg para gráficos y encajada en coordenadas UTM a efectos de su inclusión en el Sistema de Información Geográfica (GIS).

Si el Proyecto tuviese modificaciones a lo largo de su tramitación administrativa, la aprobación del mismo requerirá la presentación de nuevo documento -en formato papel y digital- refundido, 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 inexcusable para la incoación del expediente.

Artículo 4. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

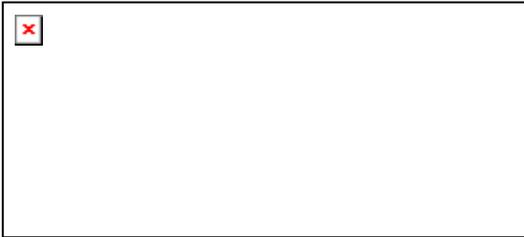
1.- Las actuaciones básicas del procedimiento para la tramitación de Proyectos de Urbanización, una vez recibida la solicitud con la documentación requerida en el artículo anterior, serán las siguientes:

- Se solicitarán los informes técnicos necesarios para constatar la idoneidad del proyecto a las compañías suministradoras así como a las Áreas Municipales que prestan los servicios de jardinería, tráfico, recogida de residuos y alumbrado público.

- Emisión de Informe Técnico del Negociado de Urbanismo en atención al objeto u objetos específicos de las obras proyectadas.

- Emisión de Informe técnico jurídico por el Negociado de Urbanismo sobre adecuación a la normativa urbanística aplicable.

- 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, El Alcalde 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 un mes, transcurrido los cuales sin que se hayan presentado las referidas correcciones se le tendrá por desistido de su petición archivándose las actuaciones.

- Aprobación inicial por resolución del Alcalde, con un plazo máximo de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento para aquellos Proyectos que sean de iniciativa particular.

- Someter a información pública durante veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y publicación en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, así como notificación a todos los interesados, todo ello con objeto de que puedan ser examinados y sean presentadas las alegaciones procedentes.

Simultáneamente se solicitarán los informes a las Administraciones Públicas competentes de conformidad con la legislación sectorial de aplicación vigente.

- El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado antes de la aprobación definitiva del mismo mediante resolución motivada.

- Informes de los servicios técnicos municipales en orden a la aprobación definitiva.

- Aprobación definitiva por resolución del Alcalde recogiendo las modificaciones pertinentes a la vista del resultado de la información pública, el cual habrá de adoptarse en el caso de aquellos Proyectos que sean de iniciativa particular en el plazo de seis meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento.

- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento del acuerdo de aprobación definitiva, notificación a todos los interesados y comunicación del acuerdo de aprobación definitiva a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

- Remisión del Proyecto de urbanización en formato digital a la Subgerencia del Catastro de Jerez de la Frontera.

2.- De igual manera, en la resolución de aprobación definitiva 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, Técnico Municipal y la Dirección Facultativa de las obras.

3.- En caso de que se proceda a modificar el planeamiento del ámbito sobre el que se desarrolla el Proyecto de Urbanización modificando las obras descritas en éste, el Proyecto de Urbanización habrá de ajustarse a las nuevas determinaciones del planeamiento tramitándose para ello la correspondiente modificación, que requerirá del preceptivo periodo de información pública.

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

Artículo 5. Consecuencias derivadas de la aprobación del Proyecto de Urbanización. La tramitación del Proyecto de Urbanización y su aprobación tiene por objeto comprobar que éste se adecua a la normativa aplicable vigente.

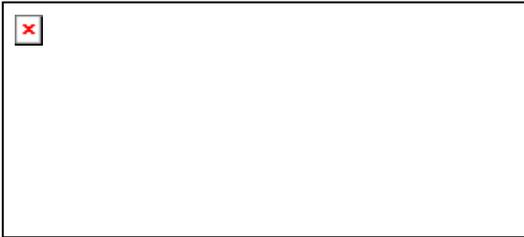
Las obras de urbanización que se lleven a efecto en ejecución de un proyecto de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva del proyecto, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que se establezcan.

Artículo 6.- 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 cinco (5) % 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 Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u órgano que pueda sustituirle en el futuro en tal función.

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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.3.2. de las Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbanística de Bornos.

Artículo 7. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Municipio, mediante Resolución del Alcalde, conforme a lo establecido en las Leyes 7/2002 de 17 de diciembre y 57/2003 de 16 de diciembre.

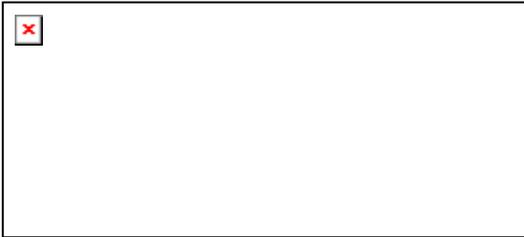
2.- Las obras de urbanización de iniciativa privada requieren, para su recepción, petición del promotor a la que se acompañará certificado final de las obras emitido por el Director de éstas o por el técnico legalmente competente para ello, así como planos de planta general y planta de servicios de final de la obra, donde se recogerá su estado definitivo, elaborado sobre la base del plano de planta general y planta de servicios de la propuesta.

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 el Alcalde 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 Alcalde 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. 6.2 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.3.2. de las Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbanística de Bornos.

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.

DISPOSICION TRANSITORIA.

La presente ordenanza se aplicará, desde su entrada en vigor, a todos los procedimientos de aprobación de Proyectos de Urbanización en trámite.

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez haya sido publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 del mismo texto legal y permanecerá vigente hasta su modificación o derogación expresa.