Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) regula los proyectos de urbanización en el título IV relativo a la ejecución de los instrumentos de planeamiento. En concreto, en su artículo 99 se refiere a la aprobación de los proyectos de urbanización, otorgando su competencia a los municipios -competencia concretada en el Alcalde de la Corporación en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local-, por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. Dicha remisión normativa al procedimiento específico adoptado en cada caso por cada Entidad Local, y la consiguiente derogación realizada por la LOUA del procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización establecido en el artículo 117 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía tras su derogación por la disposición derogatoria de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones, en virtud de la Ley 1/1997, de 18 de junio-. ha supuesto la ausencia reglada del procedimiento específico de aprobación de los proyectos de urbanización, como instrumentos de ejecución del planeamiento, al margen del procedimiento que resultaría aplicable por la remisión que efectúa el artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico al procedimiento de aprobación de los Planes Parciales, artículo que ha de entenderse vigente como norma de aplicación supletoria conforme a la disposición derogatoria novena de la referida LOUA.

Teniendo en cuenta dicha situación, donde el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización resulta más complejo que el aplicable conforme a la normativa vigente hasta la entrada en vigor de la LOUA, y el propio objetivo de dicha Ley de perseguir la simplificación y agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, remitiéndose al procedimiento que establezcan los municipios en sus Ordenanzas reguladoras, se hace aconsejable concretar un procedimiento específico de aprobación de los proyectos de urbanización, así como regular un contenido mínimo.

También ha de tenerse en cuenta la regulación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de la remisión reglamentaria, del procedimiento de recepción de las obras de urbanización, concretando el plazo máximo de recepción desde su solicitud y la responsabilidad municipal de hacer constar en el correspondiente acta levantada al efecto, para el caso de que las obras no se hallen en estado de ser

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

recibidas, los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en que éstas deben ser ejecutadas. Dicha responsabilidad municipal justifica el que por la Entidad Local se arbitren las medidas de supervisión de proyectos y control de las obras necesarias para dar una respuesta efectiva a las solicitudes de recepción de las obras de urbanización, ya recepcionándolas, ya advirtiendo los defectos detectados.

Y todo ello sin perjuicio de la conveniencia de que por la Administración municipal se aprueben unas Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, teniendo por objeto estas últimas, como indica el artículo 24.2 de la Ley Ordenación Urbanística de Andalucía, regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de los servicios y obras de urbanización.

En su virtud, considerándose necesario establecer mínimamente como se ha dicho el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización, concretar su contenido y arbitrar medidas que faciliten la recepción por el municipio de las obras de urbanización, sin perjuicio de la elaboración posterior de unas Ordenanzas Municipales de Urbanización, se aprueba la presente Ordenanza con el contenido indicado, en base a los artículos siguientes:

Artículo 1.- Concepto y régimen aplicable.

1. Son proyectos de urbanización los proyectos de obras que tengan por finalidad llevar a la práctica las determinaciones y previsiones de los instrumentos de planeamiento.

2. Su régimen será el establecido por los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía(en adelante LOUA), por la presente Ordenanza, por la normativa del planeamiento general vigente, y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 2.- Tramitación.

1. El proyecto de urbanización se presentará en el Registro General del Ayuntamiento redactado por técnico competente, en duplicado ejemplar, debidamente visados por el colegio profesional correspondiente y acompañado de la solicitud del promotor debidamente suscrita. Además deberán presentarse separatas para las distintas compañías suministradoras y el número de ejemplares completos necesarios para la emisión de los informes sectoriales preceptivos.

2. A la solicitud del promotor deberán acompañarse los informes favorables emitidos por las Administraciones y organismos sectoriales afectadas y por las compañías suministradoras, o receptoras de instalaciones en el que informen favorablemente sobre la idoneidad de los materiales, cálculos, estudios, aspectos constructivos,

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

secciones, etc. de las mismas contenidas en el proyecto, así como los documentos justificantes de haber abonado las exacciones municipales reguladas en la correspondiente Ordenanza fiscal.

3. Si el proyecto de urbanización se presentase a tramitación por una Junta de Compensación, al escrito de solicitud deberá acompañarse certificado acreditativo de su aprobación por los órganos competentes.
4. Si se omitiese la aportación de algún informe sectorial o de compañías suministradoras preceptivos, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia al promotor por el Ayuntamiento, quedando en suspenso el trámite de aprobación del proyecto, en tanto no se reciba el informe.
5. El contenido mínimo de los proyectos de urbanización será el que figura en el anexo de la presente Ordenanza.
6. Si los servicios municipales considerasen incompleto el proyecto de urbanización o la documentación presentada, lo pondrán en conocimiento del promotor advirtiendo las defectos u omisiones detectadas, para su complexión, con la advertencia de caducidad y archivo del expediente conforme lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según se trate. Subsanados los defectos u omisiones advertidos con la conformidad de los servicios técnicos municipales, el promotor deberá presentar dos ejemplares de texto refundido del proyecto de urbanización para su aprobación municipal.

Artículo 3.- Resolución del expediente.

1. El proyecto de urbanización completo o, en su caso, el texto refundido, junto con los informes sectoriales y de las compañías suministradoras aportados, serán informados por los servicios municipales.

2. El expediente completo y la pertinente propuesta de resolución, se someterá a aprobación definitiva del Alcalde conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1. j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, sin perjuicio de la delegación que la Alcaldía pueda efectuar en la Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto en el número 3 del citado artículo.

3. La resolución que recaiga, en la que se expresará el plazo de ejecución de las obras si fuese aprobatoria, será notificada al promotor en debida forma y con expresión de los recursos procedentes, requiriendo la constitución de fianza a que se refiere el artículo 4.1.

4. En el plazo máximo de un mes desde la recepción de la notificación referida en el número anterior, el promotor deberá presentar la correspondiente acta de replanteo de la obra, suscrita conjuntamente por el promotor, el constructor y la dirección

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

facultativa de las mismas, así como por un técnico de los Servicios Técnicos Municipales, nombrados al efecto. **Si existiese alguna modificación respecto al plano de replanteo incluido en el proyecto, el acta irá acompañada de un nuevo plano de replanteo suscrito, asimismo, por todas las partes.**

Artículo 4.- Garantías

1. Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticas, el promotor del proyecto de urbanización que resulte aprobado, deberá constituir con carácter previo a la formalización del acta de replanteo, fianza que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas.

2. La referida fianza será del diez por ciento del presupuesto total de las obras de acuerdo con la valoración realizada por los servicios técnicos municipales, y se constituirá en cualquiera de las formas legalmente admitidas por la normativa de contratación administrativa.

3. La fianza anterior será igualmente exigible para las actuaciones de ejecución del planeamiento general que no precisen planeamiento de desarrollo, siendo exigibles del mismo modo con carácter previo a la formalización del acta de replanteo.

4. No será exigible la constitución de fianza respecto de las obras de urbanización asumidas mediante gestión directa por la Administración municipal.

5. La fianza constituida será devuelta al promotor para su cancelación, previa solicitud e informe favorable por los servicios técnicos municipales, transcurrido el año de garantía una vez suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

6. La garantía regulada en los apartados precedentes, será exigible en todo caso, sin perjuicio de la que resulte igualmente exigida para garantizar la simultánea ejecución de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5.- Seguimiento y control de las obras de urbanización.

1. La Administración municipal efectuará el seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización, debiéndose facilitar tanto por el promotor de las mismas como por los técnicos intervinientes, cuanta documentación técnica sea solicitada al efecto para la correcta ejecución de la obra.

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

Artículo 6.- Recepción de las obras de urbanización

- El procedimiento para la recepción de las obras de urbanización se iniciará de oficio o a petición de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras, y se realizará en los términos regulados en el artículo 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- A la solicitud de recepción se acompañará certificado final de obras emitido por el director de las mismas o técnico legalmente competente para ello, debidamente visado, con los siguientes documentos:

    - Planos del estado final de las redes e instalaciones.

    - Documento de conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios en relación con las redes realizadas para los mismos así como su recepción.

    - Documento de puesta en uso de los centros de transformación, líneas eléctricas de Alta Tensión y líneas eléctricas de Baja Tensión emitidos por el servicio correspondiente de la Junta de Andalucía.

    - Boletín técnico correspondiente al alumbrado público.

    - Ensayos realizados por laboratorio oficial correspondientes al Plan de Control de Calidad propuesto y aprobado por la Administración.

2. En tanto no se lleve a cabo la recepción de las obras de urbanización, la conservación, el mantenimiento y la reparación de los desperfectos que las mismas ofrezcan, se efectuará por cuenta y cargo del promotor, propietario o entidad a quien corresponda su conservación, respondiendo del cumplimiento de dicha obligación con cargo a la fianza referida en los apartados 1 y 2 del artículo cuatro.

3. Si las obras se encuentran en buen estado se darán por recibidas levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía que será de un año. El acta recepción de las obras será suscrita por el Alcalde o delegado, asistido por un miembro de los servicios técnicos municipales, por el facultativo director de las obras y por el promotor de la actuación. En los supuestos de ejecución del sistema de actuación de compensación y habiéndose constituido Junta de Compensación, deberá comparecer una persona debidamente autorizada al efecto por los órganos competentes de la entidad.

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

4. Conforme a lo establecido en el artículo 154.7 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento, correspondiendo dicha valoración a los servicios técnicos municipales en el informe preceptivo que se ha de emitir.

5. La formalización del Acta de recepción legitimará la devolución de las fianzas que se hubiesen constituido para garantizar la simultánea ejecución de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.6 de las presente Ordenanza. En todo caso deberá mantenerse la fianza correspondiente del diez por ciento del presupuesto total de las obras referida en el artículo 4.2.

6. Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, por los servicios técnicos municipales se redactará un informe sobre el estado de las obras. Si éste fuera favorable se procederá a ala devolución o cancelación de la garantía. Si el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencia de la ejecución de las obras y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, se dictarán las oportunas instrucciones al contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello. En caso de incumplimiento se podrá ejecutar la garantía prestada para asegurara el cumplimiento de dicha obligación.

Artículo 7.- Tramitación conjunta

1. El proyecto de urbanización podrá también tramitarse como obra complementaria del proyecto de edificación, conforme a lo previsto en el art. 99.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones, sin que en ningún caso se pueda otorgar licencia de ocupación en tanto no esté definitivamente finalizada la obra de urbanización.

2. En tal supuesto, deberán incorporarse al expediente los informes preceptivos que se mencionan en el art. 2 de la presente Ordenanza, con el régimen que en el mismo se señalan.

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

Artículo 8.- Proyectos de urbanización promovidos por otras Administraciones Públicas o entidades dependientes de las mismas

1. Los proyectos de urbanización promovidos por Administraciones Públicas o entidades dependientes de las

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

mismas se someterán a los mismos requisitos previstos en los artículos precedentes.

2. No obstante, en los casos que prevé el art. 170.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se efectuará la tramitación en la forma establecida en el mismo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

3. El Ayuntamiento de Gines podrá regular en la correspondiente Ordenanza Fiscal el abono por los promotores de proyectos de urbanización, de una tasa para el asesoramiento técnico al municipio en la fase de aprobación de dichos proyectos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. Los proyectos de urbanización respecto de los que haya recaído acuerdo de aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con la normativa y régimen vigente a la fecha de adopción del referido acuerdo de aprobación inicial.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, resultarán obligados al pago del importe al que se refiere el artículo 8, los promotores de proyectos de urbanización respecto de los que no se haya formalizado Acta de Replanteo a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Gines, a 22 de mayo de 2006

El Alcalde,

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

ANEXO

DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

En tanto no se disponga reglamentariamente un régimen específico de documentación del proyecto de urbanización, para su tramitación en este Ayuntamiento deberá incorporar la siguiente documentación.

4. Memoria justificativa y descriptiva.

Contendrá una descripción pormenorizada de las obras y soluciones contempladas en el proyecto, y sustancialmente los siguientes aspectos:

a) Objeto, promotor y redactor.
b) Planeamiento que se ejecuta.
c) Titularidad de los terrenos afectados, con indicación precisa de los datos de identificación del propietario, domicilio, referencia del Registro de la Propiedad y referencia catastral.
d) Estado actual de los terrenos.
e) Infraestructuras existentes.
f) Descripción y justificación de la solución adoptada, con expresión de todas las superficies resultantes de los siguientes aspectos:

- Red viaria. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Red de saneamiento. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de abastecimiento y distribución de agua potable. Red de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica con situación y características de los transformadores y de la red.
- Telefonía y otras telecomunicaciones.
- Alumbrado público.
- Islas verdes para recogida selectiva de residuos urbanos (orgánicos, plásticos y vidrio).
- Red de distribución de gas.
- Obras de fábrica, en su caso.
- Zonas verdes y espacios libres en general.
- Jardinería.

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

- Juegos Infantiles y mobiliario urbano.
- Ordenación del tráfico y señalización viaria horizontal, vertical y semafórica.
- Rotulación de los viarios según el modelo aprobado.
- Itinerarios peatonales con estudio de eliminación de barreras arquitectónicas.

g) Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.
h) Plan de obras detallado y valorado, en el que se fije el plazo final de las obras así como los parciales de las distintas fases, si los hubiera. Estos plazos serán computados desde la fecha de firma del Acta de Replanteo.

5. Anexos de cálculos.

- Cálculo Red de saneamiento (evacuación de aguas pluviales y residuales).
- Cálculo Red de abastecimiento, distribución de agua potable, e hidrantes contra incendios.
- Cálculo Red de riego.
- Cálculo Suministro de energía eléctrica y Alumbrado Público.

6. Planos

De información, como mínimo los siguientes:
a) Situación en el municipio.
b) Relación con la estructura urbana del entorno.
c) Levantamiento topográfico.
d) Estructura de propiedad con referencias catastrales y registrales.
e) Estado actual de los terrenos.
f) Infraestructuras existentes.
g) Superposición del estado actual y del proyectado.
h) Plano de ordenación, calificación y alineaciones del planeamiento que se ejecuta.

De ejecución, como mínimo los siguientes:
i) Replanteo (Plano detallado, estableciendo el origen de replanteo y todas las cotas necesarias con relación a elementos edificados de la estructura urbana próxima, sobre todo en el caso de plantearse la prolongación de viarios existentes).
j) Red viaria, planta con rasantes y perfiles.
k) Saneamiento, planta y perfiles longitudinales.
l) Abastecimiento de agua.
m) Red de riego.
n) Energía eléctrica.
o) Alumbrado público.
p) Telefonía y otras telecomunicaciones.
q) Zonas verdes y espacios libres, planta, rasantes y perfiles.

Excmo. Ayto. de Gines – Pza. de España, 1- 41960 Gines – Telf.: 954 717 216 – Fax.: 954 715 402 - info@aytogines.es - www.gines.es

r) Jardinería.
s) Mobiliario urbano y Juegos infantiles.
t) Ordenación del tráfico y señalización horizontal, vertical y semafórica.
u) Rotulación de los viarios conforme el modelo aprobado.
v) Detalles constructivos necesarios.
w) Islas verdes.
x) Itinerarios peatonales con estudio de eliminación de barreras arquitectónicas.

Las escalas a utilizar serán las precisas en cada caso, para definir las obras, en cada tipo de plano.

7. Pliegos de Condiciones Técnica y de Condiciones Económico-Administrativas.

4. Mediciones y presupuesto.
Incluirán los precios descompuestos de las diversas unidades de obra.

6. Estudio de seguridad y Salud.

7. Documentación a aportar para los proyectos de urbanización de polígonos industriales:

- Adecuación a la Reglamentación de obligado cumplimiento en materia de contraincendios en establecimientos industriales.

- Certificado Técnico visado por colegio oficial correspondiente que certifique la adecuación de la urbanización, así como de las obras realizadas, al Reglamento de Contraincendios en establecimientos industriales.

- Memoria Descriptiva y de Funcionamiento de la INSTALACIÓN DE LA RED DE CONTRAINCENDIOS.

- Planos de la INSTALACIÓN DE LA RED DE CONTRAINCENDIOS.

****