

ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento urbanístico, son por tanto un instrumento de ejecución de las determinaciones del plan urbanístico. No son instrumentos de ordenación urbanística por lo que no pueden contener determinaciones relativas al régimen del suelo o de la edificación.

La regulación legal de los Proyectos de Urbanización se contiene en el Título IV de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía referente a la ejecución de los instrumentos de planeamiento. Concretamente en el artículo 98 se determinan las características generales de estos documentos técnicos y en el artículo 99 se abordan los requisitos para su aprobación, estableciéndose en el apartado primero de este último artículo que “Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales,...”. El legislador autonómico obliga a la tramitación de una ordenanza municipal que regule el procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

En tanto no se disponga de dicha ordenanza la única referencia legal sobre esta materia es la que se contiene en el artículo 141.2 del Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (de aplicación en Andalucía con carácter supletorio de acuerdo con la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía), donde se dispone que “Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales”. Se trata de asimilar la aprobación de los Proyectos de Urbanización al régimen previsto para un instrumento de ordenación urbanística, lo que no parece acertado ya que los Planes Parciales contienen determinaciones de la ordenación urbanística, que afectan de un modo trascendente al régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo, lo que no ocurre en el caso de los Proyectos de Urbanización.

De lo expresado con anterioridad es necesaria la aprobación de una ordenanza municipal que regule la aprobación y el contenido de los proyectos de urbanización definidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento de aprobación y el contenido de los Proyectos de Urbanización, en virtud de la potestad atribuida a los municipios en los artículos 23 y 88 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se ha de considerar que toda obra de urbanización integrada requiere la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Artículo 2. Finalidad.

Los proyectos de urbanización, tienen por finalidad llevar a la práctica en suelo urbano o urbanizable todas las condiciones previstas por el planeamiento general del municipio y las determinaciones correspondientes a los instrumentos de desarrollo del mismo: normas, planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, conforme al artículo 98 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tiene como fin diseñar, detallar, medir, presupuestar y programar, con visión unitaria, todas las obras de urbanización previstas en el instrumento de ordenación urbanística que desarrollan y deberán referirse como mínimo a un sector o unidad de ejecución completa.

Artículo 3. Concepto.

Se consideran Proyectos de Urbanización, a los efectos de esta ordenanza municipal, aquellas que tienen por objeto la urbanización y acondicionamiento de una o varias fases, de un sector de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado o de un área de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todas o alguna de las obras a que se refiere el artículo 9 de esta ordenanza.

El resto de proyectos que desarrollen parcialmente obras de urbanización en un ámbito concreto se denominarán proyectos de obras ordinarias de urbanización, los cuales podrán referirse a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Cuando un terreno clasificado como suelo urbano precise la ejecución de obras de urbanización para adquirir la condición de solar mediante la simple reparación, reforma o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación, como obras complementarias de urbanización.

Artículo 4. Límites.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Tampoco podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen (global, pormenorizado, o detallado), sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación suponga la alteración del Plan en lo que a ordenación o régimen del suelo de la edificación se refiere, deberá tramitarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del citado instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 5. Ámbito.

El Proyecto de Urbanización se desarrollará como mínimo sobre un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o área de reforma interior, aunque incluya sólo una de las infraestructuras en caso de que el resto se encuentren debidamente ejecutadas.

TÍTULO II.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

Artículo 6. Aprobación.

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización regulados por esta ordenanza municipal será el siguiente:

- Presentación en el Registro Municipal del Proyecto de Urbanización por el interesado, en número de dos ejemplares más los necesarios para la totalidad de las Administraciones Sectoriales que hayan de informar el citado proyecto de obras (Carreteras, Cauces, Costas, Transportes Terrestres, etc.).

- Se solicitarán los informes consultivos que procedan a las Administraciones Sectoriales, que deberán emitirse en el plazo común de un mes, salvo en el caso de que se trate de informes preceptivos por así establecerlo un precepto legal o reglamentario que se someterán al régimen que se establezca por la legislación sectorial correspondiente.
- Emisión de los informes técnicos y jurídicos preceptivos por el órgano competente de la corporación local sobre adecuación a la normativa urbanística aplicable y las ordenanzas municipales de urbanización y demás disposiciones que sean de aplicación. En caso de existir defectos documentales o de fondo subsanables se requerirá al peticionario para que los rectifique indicando para ello, un plazo no inferior a un mes.
- Aprobación inicial por acuerdo de Alcaldía o en quien este delegue de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.3 de la Ley 7/1.985 de Bases de Régimen Local, con un plazo máximo de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento para aquellos Proyectos de Urbanización que sean de iniciativa particular.
- Someter a información pública durante veinte días mediante edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia. Se tendrá que notificar a todos los interesados el acuerdo de aprobación realizado, todo ello con objeto de que puedan ser examinados y sean presentadas las alegaciones procedentes.
- Aprobación definitiva de Alcaldía o en quien este delegue de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.3 de la Ley 7/1.985 de Bases de Régimen Local que deberá pronunciarse expresamente sobre las alegaciones, en su caso, presentadas en el plazo de información pública. En el caso de Proyectos de Urbanización que sean de iniciativa particular en el plazo máximo para resolver completa en el Registro General del Ayuntamiento.
- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y notificación a todos los interesados.

Cuando las obras de urbanización se incluyan como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación (artículo 99.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización es el acto legitimador de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 7. Modificación de la figura de ordenación urbanística desarrollada por el Proyecto de Urbanización.

Cuando se proceda a la modificación de la ordenación urbanística establecida por el instrumento de ordenación que ya contasen con un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y que afecte a las obras descritas, el Proyecto de Urbanización habrá de ajustarse a las nuevas determinaciones del planeamiento tramitándose para ello la correspondiente modificación, que se someterá al mismo procedimiento previsto para la aprobación de un proyecto de urbanización “ex novo”.

TÍTULO III.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 8. Normas generales.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas y dirigidas por técnicos distintos del autor del proyecto, debiendo constituir un conjunto terminado que garantice su total funcionamiento.

Artículo 9. Obras objeto de los Proyectos de Urbanización.

Las obras a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos respectivos, serán los siguientes:

- Movimiento de tierras, desmontes, terraplenes y explanaciones.
- Explanación, afirmado y pavimentaciones de calzadas, calles peatonales y aparcamientos, y construcción y encintado de aceras, así como la construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o aceras.
- Obras de instalación y funcionamiento de los servicios públicos de la red de suministro de agua potable, incluyendo las obras de captación cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y, en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Obras de saneamiento de aguas pluviales y residuales que habrán de incluir cuando proceda la construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.
- Obras de instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica.

- Obras de instalación y funcionamiento de la red de alumbrado público, comprendiendo la conducción y la distribución.
- Obras de instalación y funcionamiento de suministro de gas.
- Obras de instalación y funcionamiento de telefonía y otras telecomunicaciones.
- Obras de ajardinamiento y arbolado.
- Mobiliario urbano de parques y jardines y vías públicas.
- Señalización viaria y semaforización.
- Y cualquier otro equipamiento o servicio que se entienda necesario.

Cuando por las características del ámbito objeto de la urbanización no hagan necesario alguno de los servicios y obras enunciadas anteriormente en el documento técnico se deberá justificar adecuadamente tal circunstancia.

Artículo 10. Conexión con los sistemas generales en funcionamiento.

El deber de urbanización del interesado ha de alcanzar a las obras necesarias para el enlace de todos los servicios con los generales en funcionamiento del Municipio. Se deberá justificar que los servicios generales a los que se propone conectar tienen la capacidad suficiente para soportar las nuevas demandas propuestas por el Proyecto de Urbanización y en el caso de no ser suficientes se deberán incrementar en la entidad necesaria para dar un servicio adecuado a la totalidad de las nuevas demandas.

Artículo 11. Documentación de los Proyectos de Urbanización.

La documentación que ha de integrar el proyecto técnico de obras de urbanización a presentar, además de la prevista en la legislación que resulte de aplicación (entre la que se ha de destacar la Ley 38/1.999 de Ordenación de la Edificación y el Real Decreto 314/2.006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación), será como mínimo la siguiente:

- Memoria informativa, justificativa y descriptiva de las características de las obras. Este documento tendrá que incluir cuantos anejos de cálculo sean necesarios para la total definición de las soluciones técnicas adoptadas.
- Planos de información y de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano.

- Planos de proyecto y de detalle que tendrán que concretar las determinaciones técnicas de las obras e instalaciones. Se tendrán que adjuntar planos de planta y perfiles de todos los viales proyectados.
- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y los servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en caso de propietario único.

Artículo 12. Redacción de Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán por técnico o técnicos competentes atendiendo a las características de las obras proyectadas, de acuerdo con el régimen de competencias previsto en la Ley 38/1.999 de Ordenación de la Edificación y otra legislación que sea de aplicación en esta materia.

TÍTULO IV.- ENTREGA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 13. Requisitos generales.

Una vez concluidas las obras de urbanización definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado se ha de proceder a la entrega de las mismas.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción se producirá con los requisitos expresados en el artículo 154 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación que sea de aplicación. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

La recepción de las obras requiere dos actos de control municipal, el primero se producirá una vez se haya certificado por el director facultativo de las obras que éstas se han concluido conforme al proyecto aprobado definitivamente y se formalizará en la correspondiente acta de recepción provisional de las obras de urbanización y servicios. Y una segunda comprobación una vez que haya transcurrido el periodo de garantía a que se refiere el artículo 154 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 14. Recepción provisional.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas, procediéndose a levantar la correspondiente acta de recepción provisional. Comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el plazo de garantía, que será de un año.

Durante el plazo de garantía la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

Artículo 15. Recepción definitiva.

Transcurrido el periodo de garantía desde la recepción provisional se tendrá que levantar una nueva acta, en este caso de recepción definitiva, en la que se ha de evaluar si durante el periodo de garantía las obras se han mantenido en buen estado y con arreglo a las determinaciones de los proyectos. En caso de que las obras de urbanización y los servicios estén en buen estado se darán por recepcionados definitivamente.

En el caso de que se aprecien desperfectos que se hubiesen producido durante el periodo de garantía se harán constar esta circunstancia en el acta, indicando expresamente los defectos apreciados y las medidas precisas para subsanarlos y el plazo máximo en el que dichos desperfectos han de ser reparados.

TÍTULO V.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 16. Régimen Jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 38/1.999 de Ordenación de la Edificación y el Real Decreto 314/2.006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación que resulten de aplicación así como cualquier otra norma que complemente o desarrollen las anteriores.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.