



ayuntamiento**almonte**
secretaría general

URB/02.- ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMONTE.

- Texto aprobado por el Pleno de la Corporación por acuerdo de 09/04/2012.
- Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 83, de 02/05/2012.



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 propio municipio, mediante el procedimiento que establezcan las Ordenanzas municipales previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando fueran preceptivos. Por lo tanto, el legislador andaluz ha omitido voluntariamente el establecimiento de un procedimiento normalizado para la aprobación de este tipo de proyectos, que aunque formalmente tienen un carácter eminentemente técnico, no dejan de ser un paso más del engranaje administrativo necesario para la ejecución física de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

De conformidad con lo anterior, resulta necesario establecer unas normas mínimas para la tramitación de los proyectos de urbanización que se promuevan en Almonte, con dos objetivos fundamentales, en primer lugar, normalizar un proceso administrativo con las suficientes garantías jurídicas y, en segundo lugar, evitar formalismos rigurosos y trámites improcedentes, que favorezcan la mayor agilidad administrativa posible en una fase tan avanzada del proceso urbanizador.

La Ordenanza propuesta establece como requisito fundamental la información pública del expediente, generalmente exigida como trámite sustancial, al objeto de garantizar la seguridad jurídica y el interés general de los trámites urbanísticos del Término Municipal, aunque sea en un estadio procedimental en el que las determinaciones susceptibles de alegación popular decaen en favor de criterios prácticamente de mera ejecución técnica.

Artículo 1.- Definición.

1.1.- Los proyectos de urbanización son documentos técnicos que promueven la ejecución de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

1.2.- Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni sobre el régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos, así como de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines, previstas por la legislación urbanística y los correspondientes instrumentos de planeamiento.

1.3.- Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa por el Ayuntamiento de Almonte.



1.4.- Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Artículo 2.- Normativa aplicable.

2.1.- Los proyectos de urbanización deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como su normativa de desarrollo.

2.2.- 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 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Igualmente, deberán contener las previsiones que expresamente exija el Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte y el instrumento de planeamiento que desarrollen.

Artículo 3.- Documentación.

3.1.- La documentación de los proyectos de urbanización deberá contener, como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras a ejecutar.
- Planimetría del sector sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación.
- Relación de contenidos técnicos de las obras compuesto por mediciones, cuadro de precios, presupuesto de ejecución y pliego de condiciones de las obras y servicios, en su caso.

3.2.- Los proyectos de urbanización deberán ser redactados por técnico competente. La documentación deberá presentarse ante el registro general del Ayuntamiento de Almonte por cuádruplicado ejemplar, debiendo aportarse tres copias en formato papel y una en formato digital PDF, aportando cualquier dispositivo CD/DVD/PENDRIVE USB.

A la documentación deberá adjuntarse una solicitud del promotor, dirigida al Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, interesando la tramitación del expediente, así como la documentación acreditativa de la dirección técnica de las obras con su correspondiente visado.



3.3.- Si el proyecto de urbanización tuviese modificaciones a lo largo de su tramitación administrativa, la aprobación definitiva del mismo requerirá la previa presentación de un nuevo documento digital refundido en el mismo formato, que incorpore las modificaciones realizadas.

3.4.- Asimismo, junto a la anterior documentación, 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, en su caso, será requisito inexorable para la incoación del expediente.

Artículo 4.- Tramitación administrativa.

4.1.- Una vez comprobado el proyecto de urbanización presentado por los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por el/la Delegado/a de Urbanismo se emitirá Providencia de admisión a trámite del expediente, en el caso de que así proceda. Esta admisión a trámite supone el inicio del expediente administrativo, si bien, puede requerir la modificación o adición de documentación, que se realizará con las determinaciones y efectos establecidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En el supuesto de que la documentación presentada contuviese deficiencias de carácter insubsanable, o de envergadura suficiente para que las modificaciones dieran como resultado un documento sustancialmente distinto, la Delegación de Urbanismo y Ordenación del Territorio podrá acordar la no admisión a trámite del proyecto de urbanización.

4.2.- Admitido a trámite, el expediente se someterá a información pública durante el plazo de quince días hábiles, que se llevará a cabo mediante la publicación de un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Igualmente se insertará anuncio informativo en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia y en los dispositivos de difusión pública municipal. Los gastos derivados de esta fase de tramitación serán de cuenta del promotor.

Simultáneamente se solicitarán los informes técnicos necesarios para constatar la idoneidad del proyecto a las compañías suministradoras, así como a las Administraciones Públicas competentes, de conformidad con la legislación sectorial que fuera de aplicación.

4.3.- 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 preceptivos informes técnico y jurídico por los técnicos del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, al objeto de poder realizar la propuesta de resolución del expediente.



Los informes deberán ser emitidos por los técnicos municipales conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5. - Resolución del expediente.

5.1.- Por la Delegación de Urbanismo y Ordenación del Territorio se formulará propuesta de resolución del expediente relativo al proyecto de urbanización, en la que se deberá proponer al órgano municipal competente su aprobación o denegación, pudiendo establecer los condicionantes que tuviera por conveniente, en aplicación de la normativa vigente.

5.2.- La resolución del órgano competente será notificada al promotor en debida forma y con expresión de los recursos procedentes. La aprobación del proyecto de urbanización requerirá igualmente la publicación de anuncio indicativo en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo el coste de inserción de cuenta del promotor.

5.3.- El plazo máximo para que el órgano competente del Ayuntamiento de Almonte resuelva el expediente administrativo es de tres meses, a contar desde que el documento hubiera tenido entrada en el registro general de la Corporación. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera emitido resolución expresa, se entenderá aprobado el proyecto de urbanización.

El plazo máximo establecido en el párrafo anterior podrá ser objeto de suspensión en los supuestos y conforme al procedimiento establecido en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.4.- En la resolución por la que se apruebe un proyecto de urbanización deberá establecerse el plazo de inicio de las obras, que en cualquier caso no podrá ser superior a un año, a contar desde la fecha de notificación del acuerdo.

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 las obras, suscrita conjuntamente por el promotor, el constructor y la dirección facultativa.

5.5.- El órgano competente declarará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la caducidad del proyecto de urbanización aprobado, una vez transcurrido e incumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior, salvo causa no imputable al promotor.

Igualmente procederá la declaración de caducidad si las obras, una vez iniciadas, sufrieran una paralización por causa no imputable al promotor, que exceda del plazo establecido para su inicio en la aprobación del proyecto de urbanización.



5.6.- Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de las obras, autorizando de forma excepcional la realización de aquéllas actuaciones tendentes a evitar posibles perjuicios derivados de la ausencia de actividad.

La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo mínimo de quince días y deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de declaración de caducidad.

5.7.- La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la resolución de aprobación del proyecto de urbanización. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar las obras de urbanización será preciso tramitar nuevamente el proyecto.

Artículo 6.- Garantías.

6.1.- Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, previstas 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.

6.2.- La referida garantía será equivalente al 7% del presupuesto total de las obras a ejecutar y deberá constituirse en cualquiera de las formas legalmente establecidas en la normativa sobre contratación administrativa. La acreditación de la constitución de la garantía deberá incorporarse al expediente con anterioridad a la su aprobación definitiva, resultando su depósito requisito indispensable para que el expediente sea elevado a la consideración del órgano competente.

6.3.- En el caso de que las obras de urbanización se ejecutaran de forma simultánea a las de edificación, la garantía que deberá aportar el promotor se determinará con respecto al importe estimado para las obras de urbanización.

6.4.- La fianza depositada por el promotor será devuelta por el Ayuntamiento de Almonte, una vez que las obras hubieren sido recepcionadas y transcurra el periodo de garantía que establece el artículo siguiente.

La devolución de la fianza o aval requiere el informe favorable de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, efectuándose su devolución íntegra en el caso de que no hubieran surgido defectos o vicios constructivos, o éstos hubieran sido convenientemente reparados.



En el caso de que surgieran vicios o defectos en las obras de urbanización recibidas durante el periodo de garantía y el promotor no hiciera frente a su reparación, el Ayuntamiento de Almonte procederá a ejecutar el aval o fianza depositado y a realizar las intervenciones oportunas, reintegrando el sobrante al promotor o, en su caso, procediendo a reclamarle el importe no cubierto.

Artículo 7.- Recepción de las obras de urbanización.

7.1.- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento de Almonte, mediante acuerdo expreso del órgano competente para la aprobación del proyecto, previo informe favorable de los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

7.2.- Las obras de urbanización de iniciativa privada requieren, para su recepción, la expresa solicitud del promotor a la que se acompañará el certificado final de las obras, emitido por el director facultativo de éstas o por técnico competente para ello.

7.3.- Los servicios técnicos deben emitir informe acreditativo del buen estado de ejecución de las obras y su adaptación al proyecto aprobado. Una vez acordada la recepción por el órgano competente, se procederá a levantar Acta de Recepción, que será elevado al órgano competente para que, conforme establece el punto primero del presente artículo, tome conocimiento de la recepción de las obras de urbanización y ordene a los servicios municipales su conservación, mantenimiento.

La citada Acta de Recepción se formalizará por el/la Delegado/a de Urbanismo y Ordenación del Territorio o persona en quien delegue, asistido por un técnico municipal designado a tal efecto, el director de las obras y la persona o entidad que hubiera promovido la actuación, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

7.4.- El Acta de Recepción no podrá contener condiciones a la recepción de las obras, por lo que, solo podrá formalizarse cuando éstas, las instalaciones y el mobiliario urbano se encuentren en perfecto estado para ser asumidos por el Ayuntamiento de Almonte.

En todo caso, será preceptivo el previo informe favorable de los servicios técnicos, donde se acredite 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.

7.5.- Si las obras no se hallasen en estado de ser recibidas se hará constar así en el informe de los servicios técnicos, del que se dará traslado al promotor para que proceda a la subsanación de los defectos observados.



7.6.- La formación del Acta de Recepción de las obras de urbanización comenzará el plazo de garantía de las obras, 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 artículo 6 de la presente Ordenanza, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del plazo de garantía.

7.7.- 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.

7.8.- Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de la urbanización susceptibles de ser ejecutadas por fases y que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento y en la normativa vigente.

La recepción parcial de las obras de urbanización deberá ser previamente autorizada por el Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, mediante la autorización de plan de ejecución por fases que debe acompañar al proyecto de urbanización. En todo caso, para la recepción de la primera y sucesivas fases, deberá acreditarse la dotación de los todos los servicios exigidos y la total funcionalidad de su ámbito.

La recepción parcial de cada fase podrá conllevar la devolución de la parte de garantía correspondiente porcentualmente a la misma, con los mismos requisitos y condiciones establecidos en el presente artículo.

Artículo 8.- Integración de la urbanización en la ejecución de obras de edificación.

8.1.- 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, de Ordenación Urbanística de Andalucía para la ejecución simultánea de ambas actuaciones.

8.2.- Las obras de urbanización integradas en el proyecto de edificación se entenderán autorizadas 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.



8.3.- 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 de Almonte.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en el artículo 70.2, en relación con lo establecido en el artículo 65.2, ambos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.