

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN PARA SU APROBACIÓN DE LOS PROYECTO DE URBANIZACIÓN”

El art. 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002, dispone que los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que establezcan las Ordenanzas Municipales. Con independencia de que el Excmo. Ayuntamiento apruebe en su día unas Ordenanzas Municipales de urbanización, en las que se analicen con detalle los aspectos a los que se refiere el art. 24.2 de la Ley Andaluza 7/2002, de 17 de diciembre, resulta urgente establecer unas normas mínimas a las que habrá de acomodarse la tramitación de los proyectos de urbanización, dado que la aplicación supletoria de la normativa que regularía la materia conllevaría una tramitación incluso más compleja que la vigente hasta la fecha de la aprobación de la referida Ley 7/2002. En su virtud, se aprueba la presente ordenanza reguladora de la redacción y tramitación del proyecto de urbanización.

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.
2. Su régimen será el previsto en los arts. 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la vigente Norma Subsidiaria de Planeamiento Urbanístico y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 2. Tramitación.

1. El Proyecto de Urbanización, redactado por técnico/s competente/s y visado por el/los Colegio/s Oficial/es respectivo, se presentará en el Ayuntamiento por duplicado, con la solicitud del promotor para su trámite, con el documento acreditativo de la dirección técnica de las obras visado por el/los colegio/os oficiales correspondientes y con el justificante de haber abonado las exacciones municipales por licencias urbanísticas.
2. El contenido del proyecto será, como mínimo, el que figura en el anexo de la presente Ordenanza.
3. Con el Proyecto deberá acompañar el solicitante el correspondiente informe sectorial de los órganos correspondientes de otras Administraciones, en caso de que las obras proyectadas afecten a materias que requieran dicho informe; e informe de las compañías suministradoras.

Si el informe sectorial fuera preceptivo, y no lo aportara el solicitante, el Ayuntamiento lo pondrá en conocimiento del mismo, y lo recabará de oficio, quedando en suspenso el trámite para la

aprobación del Proyecto, en tanto no se reciba el informe o transcurra el plazo legalmente establecido. De no existir plazo al efecto en la legislación sectorial, se aplicará supletoriamente el plazo de tres meses..

4. Con el proyecto deberá acompañar el solicitante documentos de acuerdos, supervisión, visto bueno y/o cualquier otro que determinen las distintas compañías suministradoras o receptora de instalaciones en el que informe favorablemente sobre la idoneidad de los materiales, cálculos, estudios, aspectos constructivos, secciones, etc. ... de las mismas contenidos en el Proyecto de Urbanización.

5. Si los Servicios correspondientes informan que el expediente se encuentra incompleto, se requerirá al solicitante para que lo complete con la advertencia de caducidad y archivo del expediente conforme a lo previsto en el art. 92 de la Ley 30/1992.

Artículo 3. Resolución del expediente.

1. El proyecto completo, junto con los informes sectoriales cuando sean precisos, será informado por los servicios técnicos municipales.

2. El expediente, con los informes correspondientes y propuesta de resolución, se someterá a trámite definitivo ante la Alcaldía, conforme a lo previsto en el art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. La Alcaldía, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 de dicho precepto, podrá delegar en la Junta de Gobierno el ejercicio de sus atribuciones en la materia.

3. La resolución que recaiga, en la que se expresará el plazo de ejecución de las obras, será notificada al promotor en debida forma y con expresión de los recursos procedentes. En el plazo de un mes a partir de la notificación, el promotor deberá presentar la correspondiente acta de replanteo de la obra, suscrita conjuntamente por el promotor, el constructor, la dirección facultativa de la misma y para la redacción de la misma deberá contarse con la presencia del Técnico Municipal, si existiera alguna modificación con respecto al plano de replanteo incluido en el proyecto, el acta irá acompañada de un nuevo plano de replanteo suscrito, así mismo, 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 urbanística previstas en Ley 7/2002, el promotor del proyecto de urbanización que resultare aprobado deberá constituir 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 10% del presupuesto total de las obras y se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas en la normativa de contratación administrativa y siempre con carácter previo a la concesión de la licencia de las obras de urbanización.

Tratándose de proyectos de urbanización que ejecuten actuaciones previstas directamente por la figura de Planeamiento General Municipal sin necesidad de planeamiento de desarrollo, la constitución de la referida fianza será exigible como requisito previo para la aprobación del proyecto de urbanización en cuantía del 10% del presupuesto de las obras.

3. El plazo de garantía de las obras de urbanización no será inferior a un año, a partir de la suscripción del acta de recepción de las obras por el Ayuntamiento. A su transcurso, y de no existir responsabilidad alguna, la cancelación y devolución de la referida garantía, se llevará a cabo, previa solicitud del interesado e informe favorable de los Servicios Municipales, en la forma prevista en el art. 154 de la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, 7/2002.

4. 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, propietario o entidad de conservación de la misma.

5. La garantía a la que aluden los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la exigida por la Ley 7/2002, para la autorización de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas antes de ultimar su urbanización.

Artículo 5. 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 tal como establece el art. 154 de la Ley 7/2002. Acompañando a la solicitud se entregarán en los servicios municipales además del certificado final de las obras emitido por el director de ésta o técnico legalmente competente para ello 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 correspondiente a:
 - Compactaciones de zanjas y calzadas.
 - Espesores de sub-base, bases y rellenos.
 - Hormigones de soleras en aceras y paseos.
 - Asfaltos en calzadas(grueso y tipo).

Artículo 6. 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 7/2002, 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, y la garantía a prestar por el promotor y/o constructor será del 100% del coste de las obras de urbanización, con independencia de las garantías que pudieran exigirse por las construcción de las viviendas y la ocupación temporal del dominio público por las obras.

Artículo 7. Proyectos de urbanización promovidos por administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas.

1. Los proyectos del epígrafe 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 Andaluza 7/2002, se efectuará la tramitación en la forma establecida en el mismo.

Disposición final.-

La presente Ordenanza, una vez efectuada su tramitación, entrará en vigor en la forma prevista en el art. 70.2 en relación con el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local o Disposiciones que la complementen o sustituyan.

Disposición transitoria.-

Los proyectos de urbanización que se encuentren en trámite a la aprobación de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con el régimen vigente en la fecha en que se efectuó su presentación en este Ayuntamiento.

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:

1. 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 y de los siguientes aspectos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Suministro de energía eléctrica con situación y características de los transformadores y de la red.
- Telefonía.
- Alumbrado público.
- Islas verdes para recogida selectiva de residuos urbanos (orgánicos(2 uds), plástico y vidrio)
- Red de distribución de gas, en su caso.
- Obras de fábrica, en su caso.
- Zonas verdes y espacios libres en general.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Señalización, horizontal, vertical y semafórica.
- Itinerarios peatonales con estudio de eliminación de barreras arquitectónicas.

g) Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.

h) Plan de obras detallado 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.

i) Resumen de presupuesto.

2. 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) Energía eléctrica.
- n) Alumbrado público.
- o) Telefonía y otras telecomunicaciones.

p) Zonas verdes y espacios libres, planta, rasantes y perfiles.

q) Jardinería y red de riego.

r) Mobiliario urbano y señalización, horizontal, vertical y semafórica.

s) Detalles constructivos necesarios.

t) Islas verdes.

u) 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.

4. Pliegos de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas.

5. Mediciones y presupuesto.

Incluirán los precios descompuestos de las diversas unidades de obra.

6. Estudio de seguridad salud.

Obras y condiciones de las mismas a incluir en el proyecto de urbanización:

Las obras a incluir serán:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Islas verdes subterráneas para la recogida selectiva de residuos urbanos (orgánicos (2 uds), plástico y vidrio).
- Ordenación del tráfico y señalización viaria horizontal, vertical y semafórica.
- Redes de preinstalación de telefonía.
- Itinerarios peatonales con estudios de eliminación de barreras arquitectónicas.

Las condiciones de las obras serán:

Pavimentación:

Calzadas:

- Calles peatonales y aceras: de baldosa hidráulica o terrazos sobre solera de 15 cm de hormigón, tomadas con mortero, se admitirán adoquines y losas de piedra natural o asimilado sobre lecho de arena y cemento previa ejecución de base de 15 cm. de hormigón.
- Vías residenciales e industriales: junto al bordillo se colocará un encintado de pieza prefabricada de hormigón de 40*20*6 mm. bicapa color gris, capa de rodadura de 8 cm. de espesor de mezcla bituminosa extendida en dos capas (4+4) y compactada en caliente, base de 20 cm. de espesor de zahora artificial «todo uno» macadán recebado con albero (o filler) compactada al 100% próctor normalizado y sobre una sub-base de 35 cm. de espesor de albero o material adecuado compactada al 100% próctor normalizado.
- Para las vías industriales los espesores se consideran mínimos y siempre deberán realizarse los cálculos necesarios para soportar un tráfico pesado de 40 toneladas, ejes equivalentes y por hectáreas y día considerando un periodo de proyecto de 20 años.
- Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, este badén será de ancho igual al paso de peatones y como mínimo de 2 metros.

En la calzada se colocaran centrado un imbornal para recogida de aguas pluviales. A cada costado del badén se colocara una franja de baldosas especiales, de un ancho total mínimo de 60 cm. o de dos medidas de losa, en toda la longitud de la acera.

La sección tipo del acerado cuando la anchura sea de 2 o más metros será:

Señales verticales:

La señalización vertical necesaria en la vía pública se situaran en la parte exterior de la acera.

Los hitos o elementos que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1 metro.

Mobiliario urbano e islas verdes:

Los quioscos, casetas, puestos, báculos de alumbrado público, etc... en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o señalización. Sólo podrán instalarse en lugares en que se mantenga un ancho libre de acera superior a 1,10 metros.

Las islas verdes se ubicarán en zonas próximas a calzada, con accesos del camión para la recogida de RSU, que no dificulten la circulación peatonal o viaria y previo estudio de la mejor ubicación en relación con la densidad de población del entorno y los recorridos de la misma para su acceso.”

- Instalación de contenedores de basuras soterradas, que deberán ser compatibles con el sistema de recogida de basuras de la Mancomunidad de Guadalquivir y conforme a la ubicación que por este Ayuntamiento se designe.
- Instalación de riego por goteo y aspersión en los jardines.