



## AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (JAÉN).

### 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 (LOUA) 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.*

*La vigente normativa urbanística municipal recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas el 30 de agosto de 2000, y actualmente en proceso de revisión mediante la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística adaptado a la LOUA, regula en dos apartados los proyectos de urbanización, siendo la presente normativa complementaria a dicha regulación. Dichos capítulos son la sección 1ª del capítulo 3 del Título II y la Sección 5ª del Capítulo 4º del mismo Título.*

*La referida normativa municipal vigente 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, previstas dentro del marco legislativo vigente, que regulen la tramitación de los Proyectos de Urbanización simplificando el procedimiento frente al previsto para las figuras de planeamiento.*

#### **INDICE**

#### **TÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

- 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.*
- 2. Concepto de Proyecto de Urbanización.*



## AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (JAÉN).

3. *Ámbito del Proyecto de Urbanización.*
4. *Actos sujetos a la tramitación de Proyectos de Urbanización*
5. *Documentación de los Proyectos de Urbanización.*
6. *Redacción de Proyectos de Urbanización.*
7. *Documentación necesaria para la tramitación de un Proyecto de Urbanización.*
8. *Garantías.*
9. *Procedimiento para la tramitación de Proyectos de Urbanización.*

### **TITULO II**

#### **REGIMEN JURIDICO**

10. *Consecuencias derivadas de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
11. *Obligaciones derivadas de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*

### **TITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**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, considerando que toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.*

**Artículo 2.** *Concepto de Proyecto de Urbanización:*

a) *El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de forma integral, Plan General de Ordenación Urbana, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales que se redacten para el suelo urbano o urbanizable, así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución.*

*Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.*

b) *Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.*

c) *Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen (global, pormenorizado, o detallado), sin*



## AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (JAÉN).

*perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.*

*d) Cuando la adaptación suponga la alteración del Plan en lo que a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento.*

*e) Definirán los contenidos técnicos de las obras de urbanización ajustándose a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de las Condiciones de las Obras de Urbanización incluidas en el planeamiento general del municipio, y que deberán comprender lo siguiente:*

*- 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 suministro de agua, incluyendo las obras captación cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*

*- Obras de saneamiento de aguas pluviales y residuales, que incluyen la construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.*

*- Obras de instalación y funcionamiento de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución.*

*- Obras de instalación y funcionamiento de alumbrado público, comprendiendo la conducción y la distribución.*

*- Obras de instalación y funcionamiento de suministro de gas, comprendiendo la conducción y la distribución.*

*- Obras de instalación y funcionamiento de telefonía y otras telecomunicaciones, comprendiendo la conducción y la distribución.*

*- Servicio de Correos.*

*- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*

*- Señalización.*

*- Otros equipamientos que se entiendan necesarios.*

*f) Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no fuera necesario incluir alguna de las obras antes relacionadas, el Proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.*

*g) Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.*



## AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (JAÉN).

### **Artículo 3. Ámbito.**

*El Proyecto de Urbanización se desarrollará como mínimo sobre un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras en caso de que el resto se encuentren debidamente ejecutadas. En caso de desarrollarse sobre un ámbito más reducido contemplará todas las infraestructuras previstas en el artículo anterior.*

### **Artículo 4. Actos sujetos a la tramitación de Proyectos de Urbanización.**

*a) Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento en una o varias fases, de un sector, una Unidad de Ejecución o un área de reforma interior en Suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señaladas en el artículo 2 e), y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.*

*b) 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. Su regulación viene definida en la norma II.3.3,1º de las vigentes Normas Subsidiarias.*

*c) En suelo urbano consolidado cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refiera a la mera 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.*

### **Artículo 5. Documentación de los Proyectos de Urbanización.**

- a) Sin perjuicio de lo establecido en el art. II.3.2 de las Normas Subsidiarias, los Proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:*
- *Memoria informativa, justificativa y descriptiva de las características de las obras.*
  - *Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.*
  - *Planos de proyecto y de detalle que definan los contenidos técnicos de las obras, los cuales se realizarán sobre una base cartográfica idónea con la precisión y escala adecuada para su correcta interpretación.*
  - *Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios.*
  - *Mediciones.*
  - *Cuadro de precios descompuestos.*
  - *Presupuesto.*
  - *Estudio de Seguridad y Salud.*
  - *Etapas de ejecución de las obras.*



## AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (JAÉN).

b) *No será necesaria la formulación del Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.*

c) *En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.*

d) *Todos los Proyectos contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.*

### **Artículo 6.** *Redacción de Proyectos de Urbanización.*

*Los Proyectos de Urbanización se redactarán por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y las características de las obras proyectadas. Se iniciarán de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate, o, en su caso, por el propietario o Junta en el sistema de compensación o por quién legalmente haya tomado la iniciativa para el desarrollo urbanístico del sector o unidad de ejecución.*

### **Artículo 7.** *Documentación necesaria para la tramitación de un Proyecto de Urbanización.*

*Para proceder a la tramitación de un Proyecto de Urbanización se deberá presentar en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:*

*- Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo, y por el técnico director de las obras, aceptando la dirección de las mismas.*

*- Justificante del abono de las Tasas.*

*- Proyecto de Urbanización por duplicado que comprenda la documentación recogida en el artículo 5 de la presente ordenanza, los cuales se habrán de presentar en separatas correspondientes a cada uno de los apartados indicados en el artículo 2 e) de la presente ordenanza. En caso de que dicho Proyecto haya de ser informado por alguna Administración Sectorial deberá presentarse un ejemplar mas de éste.*

### **Artículo 8.** *Garantías.*

*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. En el caso de los Proyectos de Urbanización de iniciativa privada, el promotor deberá constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto. Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector o unidad de ejecución. Dicha garantía deberá ser prestada el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, Para el caso de llevarse a cabo las obras de urbanización y edificación de forma simultánea, de conformidad con lo establecido en el art. 55 de la LOUA, además deberá formalizarse el aval al que se hace referencia en el citado precepto que deberá completarse hasta el cien por cien del coste de urbanización. Las garantías responderán al cumplimiento de los deberes y*



## AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (JAÉN).

*obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Las garantías se devolverán o cancelarán cuando las obras de urbanización sean recepcionadas definitivamente y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración. Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos de aprobación definitiva del Proyecto.*

### **Artículo 9. Procedimiento para la tramitación de Proyectos de Urbanización**

*a) 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:*

*- Remisión a las distintas Administraciones sectoriales del Proyecto de Urbanización con objeto de que se proceda por su parte a la emisión de informe técnico preceptivo.*

*- Remisión de un ejemplar del Proyecto de Urbanización al Área de Obras Municipales u órgano competente para que proceda a emitir informe técnico en atención al objeto u objetos específicos de las obras proyectadas.*

*- Emisión de Informe técnico y jurídico por el órgano competente sobre adecuación a la normativa urbanística aplicable.*

*- 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 la Junta de Gobierno Local, 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 y publicación en uno de los diarios 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.*

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

*- Aprobación definitiva por acuerdo de la Junta de Gobierno Local 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 del acuerdo de aprobación definitiva y notificación a todos los interesados.*

## **TITULO II.**

### **REGIMEN JURIDICO.**





## **AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES (JAÉN).**

**Artículo 10.** *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 11.** *Obligaciones derivadas de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*

*Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, las obras de urbanización se iniciarán dentro del plazo establecido por el planeamiento, que de no estar establecido expresamente para el ámbito concreto, será de seis meses. En caso de que no se proceda a su inicio y se trate de un sistema de gestión privada, se procederá al cambio de sistema por uno público. 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, el constructor y la dirección facultativa de la misma; 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.*

### **DISPOSICION TRANSITORIA.**

*Primera. La presente ordenanza se aplicará, desde su entrada en vigor, a todos los Proyectos de Urbanización que se presenten para su tramitación.*

### **DISPOSICION FINAL.**

*La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y estará en vigor hasta tanto se acuerde su modificación o derogación.*