

ACTA DE LA SESIÓN Nº 05/2005 ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO-PLENO DE FECHA 31/05/2005.
PRIMERA CONVOCATORIA

OCTAVO. APROBACIÓN INICIAL DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Por la Presidencia se da cuenta del dictamen de la Comisión Informativa del siguiente tenor:

“ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Providencia de 22 de abril de 2005 se inicia expediente administrativo para la aprobación de una Ordenanza Municipal reguladora del contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización. El texto obra en el expediente de su razón.

SEGUNDO.- Con fecha 5 de mayo de 2005 se emite informe jurídico favorable de la Secretaría General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La legislación aplicable se contiene fundamentalmente en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002 (LOUA); Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985 (LBRL).

SEGUNDO.- En relación con el texto sometido a informe jurídico, hemos de tener presente dos aspectos fundamentales, el de fondo y el de procedimiento. En cuanto al fondo, en tanto en cuanto no se aprueben los reglamentos de desarrollo de la LOUA, hemos de estar a lo señalado en los arts. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978. El contenido de tales artículos se cumple en el Texto de la Ordenanza. Asimismo, en cuanto al procedimiento de aprobación de tales Proyectos, la LOUA se remite a la oportuna Ordenanza Municipal que será la que establezca el procedimiento a seguir. En este caso, la Ordenanza Municipal propuesta prevé una aprobación única siempre que consten en el expediente los informes correspondientes, y un procedimiento diferente para el caso de que el Proyecto afecte a núcleos de población ya existentes, en cuyo caso requerirá de una aprobación inicial, información pública y una definitiva.

TERCERO.- En cuanto al procedimiento de aprobación de la Ordenanza se debe seguir el establecido en el art. 49 de la Ley de Bases de Régimen Local, esto es:

- a. Aprobación inicial por el Pleno.
- b. Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional. En cuanto a la entrada en vigor se ha de estar a lo señalado en el art. 70.2 y 65 de la LBRL.

Por lo que refiere al órgano competente, resulta ser el Ayuntamiento Pleno, por mayoría simple (Art. 47 LBRL).

CUARTO.- En consecuencia con lo anterior, y para evitar que los Proyectos de Urbanización se aprueben con base en lo establecido en el RPU el cual establece un procedimiento tedioso y complejo, o que se aprueben sin procedimiento en cuyo caso se incurriría en causa de nulidad de pleno derecho, la presente Ordenanza se hace necesaria y procede informarla favorablemente.

Esta Comisión Informativa emite el siguiente dictamen para su elevación al Pleno:

Primero.- Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Redacción y Tramitación de Proyectos de Urbanización del municipio de Álora, cuyo texto se incorpora como anexo al presente y parte integrante del mismo.

Segundo.- Abrir un período de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia por plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, así como notificación a los interesados.

ANEXO

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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 municipio por el procedimiento que establezcan las Ordenanzas Municipales. En este sentido, resulta necesario establecer las normas a las que habrá de acomodarse la tramitación de proyectos de urbanización en el Excmo. Ayuntamiento de Álora, dado que la aplicación de la normativa vigente hasta la entrada en vigor de la referida Ley 7/2002 conlleva una tramitación compleja y desproporcionada para el objeto de estos proyectos, existiendo hasta este momento un vacío normativo.

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, no considerándose como tales los proyectos de obras ordinarios a los que, por tanto, no resulta de aplicación la presente ordenanza.
2. Su régimen será el previsto en los artículos 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el planeamiento y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 2. Tramitación.

1. El Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo, se presentará en el Ayuntamiento por duplicado, acompañando a la solicitud del promotor para su trámite junto con el documento acreditativo de la dirección técnica de las obras visado por los colegios oficiales correspondientes.
2. El contenido del proyecto será, como mínimo, el que figura en el anexo de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que una vez presentado se requiera la aportación de otros documentos que estimen necesarios por los servicios técnicos municipales.
3. Con el Proyecto deberá acompañar el solicitante el correspondiente informe sectorial de los órganos correspondientes de otras Administraciones –en el caso de que las obras proyectadas afecten a materias que lo requieran- e informe de las compañías suministradoras. Si el informe sectorial fuera preceptivo, y no lo aportara el solicitante, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, subsane dicha deficiencia en el plazo de 10 días hábiles, con indicación de que, si así lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución.
4. En el supuesto de que el Proyecto de Urbanización, por razón de su objeto, estuviese incluido en alguno de los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, el contenido del mismo se extenderá, además, a la documentación exigida por los reglamentos de desarrollo de la misma y se seguirán los trámites adicionales previstos en éstos.
5. En aquellos casos en que el Proyecto de Urbanización se refiera a núcleos de población ya existentes, se seguirán las reglas de tramitación adicionales a las incluidas en los apartados anteriores:
 - a) Una vez comprobada la corrección formal de la documentación aportada, se aprobará inicialmente por el Alcalde-Presidente y se abrirá un trámite de información pública durante un plazo de 20 días hábiles, que se llevará a cabo mediante publicación de un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y comunicación de la apertura y duración de dicho trámite dirigida a cuantos titulares de derechos e intereses pudieran resultar afectados como tales en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. En el supuesto de que la identidad de dichos titulares no sea coincidente en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, sólo se dirigirá la comunicación al que figure como tal en el Registro de la Propiedad y al domicilio que conste en el mismo.
 - b) Una vez finalizado el trámite de información pública y si hubiesen formulado alegaciones, se emitirá informe por los servicios técnicos y jurídicos municipales, así como por otras Administraciones y compañías suministradoras, si éstos resultasen convenientes para la adecuada contestación de aquellas.
 - c) Si como consecuencia del contenido de dichos informes fuera necesaria la modificación del Proyecto de Urbanización, se requerirá al solicitante para que en el plazo máximo de un mes aporte la documentación necesaria.
 - d) Una vez presentada dicha documentación se concederá únicamente a los titulares afectados por el contenido de dicha modificación un plazo de audiencia de 10 días hábiles para que puedan formular las alegaciones y presentar la documentación que estimen conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

A tal efecto se entiende por núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales que

constituyan asentamiento humano generador de requerimientos o necesidades asistenciales o de servicios urbanísticos.

Artículo 3. Resolución del expediente.

1. El proyecto completo, junto con los informes sectoriales cuando sean precisos, será informado por los servicios técnicos y jurídicos municipales y sometido a la aprobación del órgano competente para ello. En el caso de Proyectos de Urbanización que afecten a núcleos de población ya existentes, de conformidad con el artículo 2.5 de esta Ordenanza Municipal, existirá una aprobación inicial y un período de información pública por plazo de veinte días para la presentación de alegaciones o reclamaciones previo a la aprobación definitiva.
2. El expediente, con los informes anteriores, se someterá a resolución que habrá de ser dictada por la Alcaldía, conforme a lo previsto en el art. 21.1 j) de la Ley 7/1985, 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 Local el ejercicio de sus atribuciones en la materia.
3. La resolución que recaiga será notificada al promotor en debida forma y con expresión de los recursos procedentes. Si el Proyecto de Urbanización fuera de los que se refiere a núcleos de población existentes, la resolución se notificará, además, a los titulares de derechos e intereses afectados y se publicará en el Boletín Oficial de la provincia de Málaga.
4. De igual manera, en dicha resolución se podrá expresar el plazo de inicio de las obras, que en cualquier caso no será superior a seis meses. 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.

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 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el promotor del proyecto de urbanización deberá constituir fianza previa a la aprobación del proyecto 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, que será equivalente al 10 % del presupuesto total de las obras, se constituirá en cualquier forma legalmente establecida en la normativa de contratación administrativa.
3. El plazo de garantía de las obras de urbanización será de 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 7/2002, de 17 de diciembre.
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, de 17 de diciembre, para la autorización de actos de construcción, edificación e instalación de parcelas antes de ultimar su urbanización. En estos supuestos, el aval que habrá de formalizar garantizará el 100 % del valor de las obras de urbanización pendientes de ejecución, el cual será devuelto una vez que dichas obras se hayan recepcionado por el Ayuntamiento en la forma prevista en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dicho aval habrá de actualizarse anualmente conforme al IPC. No obstante lo anterior, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno por razones justificadas y excepcionales, podrá modular el porcentaje anterior siempre que el promotor interesado garantice de otro modo admitido en derecho la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 5. Integración del Proyecto de Urbanización en el Proyecto de Edificación.

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 art. 98.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones.
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.
3. Las obras de urbanización integradas en el proyecto de edificación se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.
4. En el supuesto contemplado en el presente artículo, en ningún caso se podrá otorgar licencia de ocupación de la edificación en tanto no esté definitivamente finalizada la obra de urbanización.

Artículo 6. Proyectos de urbanización promovidos por las Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas.

1. En estos proyectos se cometerán a los mismos requisitos previstos en los artículos precedentes.
2. No obstante, en los casos que prevé el art. 170.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se seguirá la tramitación establecida en el mismo.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista 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 fecha de la entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con el régimen vigente en la fecha en que se presentaron en este Ayuntamiento, siempre que sobre los mismos haya recaído aprobación inicial. En caso contrario se registrarán por la presente Ordenanza.

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 se 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) Estado actual de los terrenos.
- d) Infraestructuras existentes.
- e) 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 y otras telecomunicaciones.
 - ✓ Alumbrado público.
 - ✓ 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 debidamente homologado.
 - ✓ Señalización, horizontal y vertical, debidamente homologada.
- f) Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.
- g) Plazos parciales y plazo total de ejecución de la obra.
- h) 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 de planeamiento que se ejecuta.

De ejecución, como mínimo los siguientes:

- i) Replanteo (Plano detallado, estableciendo el origen del 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 y vertical.
- s) Detalles constructivos necesarios.

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

3. Pliegos de Condiciones Técnicas y Condiciones Económico-Administrativas. Mediciones y presupuesto.
4. Mediciones y presupuesto. Incluirán los precios descompuestos de las diversas unidades de obra.
5. Estudio de Seguridad y Salud.”

Por la Presidencia se abre un turno de intervenciones en el que los portavoces de los Grupos Municipales expresan su apoyo al dictamen.

Por la Presidencia se somete a votación el dictamen por lo que por la unanimidad de los miembros presentes lo aprueba.

