

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LOS 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.

Por otra parte, la Disposición Transitoria novena de esta Ley establece como normativa de aplicación supletoria, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la Disposición Final única y en lo que sea compatible con la presente Ley, al Reglamento de Planeamiento.

El artículo 141, en su párrafo segundo, del referido Reglamento dispone que se aplicarán para la tramitación de los proyectos de urbanización las reglas establecidas para los planes parciales

Por tanto, a la vista de la normativa aplicable entendemos que la aplicación supletoria de la tramitación de los planes parciales para la aprobación de los proyectos de urbanización puede resultar desproporcionada y excesivamente compleja y larga. Máxime si tenemos en cuenta que la LOUA regula los proyectos de urbanización dentro del Título IV dedicado a la ejecución de los instrumentos de planeamiento, excluyéndolos de la consideración de instrumentos de planeamiento, a diferencia de lo que ocurría en el Reglamento de Planeamiento donde estos proyectos aparecían contenido en el Título I dedicado al planeamiento urbanístico.

Así mismo, esta exigencia de la tramitación de los proyectos de urbanización como planes parciales, resulta igualmente desproporcionada con respecto al régimen vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 7/2002, contenido en el artículo 177 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, asumido como norma autonómica por la Ley 1/1997, de 18 de junio de medidas urgentes y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

Por todo lo expuesto, este Ayuntamiento ha considerado necesaria e imprescindible la aprobación de la siguiente ORDENANZA, con el siguiente

ARTICULADO



CAPÍTULO I.- CONCEPTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS 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, no considerándose como tales los proyectos de obras ordinarias 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 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el planeamiento urbanístico vigente y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo 2.- PRESENTACIÓN Y CONTENIDO

1.- 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 de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás contenidas en el Plan General o en el instrumento de planeamiento más específico.

En todo caso, los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:

- Memoria informativa, descriptiva y justificante de las características de las obras.
- Planos que definan, sobre la cartografía idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras.
- Mediciones.
- Cuadro de precios.
- Presupuesto.
- Pliego de condiciones de obras y servicios.

2.- El Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo, se presentará en el Ayuntamiento por cuadruplicado ejemplar (4 ejemplares en papel), y una copia digital de todo su contenido en formato "PDF", acompañado de la solicitud del promotor para su trámite junto con el documento acreditativo de la dirección técnica de las obras visado por el Colegio Oficial correspondiente.

No obstante, si el Proyecto tuviese modificaciones a lo largo de su tramitación administrativa, la aprobación del mismo requerirá la presentación de nuevo documento en papel y digital refundido que

incorpore las modificaciones.

3.- Por otra parte, junto al proyecto 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 es requisito inexorable para la incoación del expediente.

4.- Así mismo, junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes de las Administraciones Públicas competentes de conformidad con la legislación sectorial de aplicación vigente.

Artículo 3.- TRAMITACIÓN

La tramitación del procedimiento para la aprobación de los proyectos de urbanización se compone de dos fases: La fase de aprobación inicial y la fase de aprobación definitiva.

FASE DE APROBACIÓN INICIAL.-

1.- Presentados los proyectos, se solicitará informe a los servicios técnicos y jurídicos municipales quienes comprobarán la corrección formal y técnica de la documentación aportada. Estos informes deberán emitirse en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde el día siguiente a la fecha de recepción de la solicitud de informe.

Realizado el trámite anterior, se solicitarán a las compañías suministradoras los informes técnicos necesarios para constatar la idoneidad del proyecto.

Así mismo, se solicitarán a las Administraciones Públicas competentes los informes sectoriales preceptivos, conforme a la legislación sectorial vigente.

Recibidos los informes emitidos por las compañías suministradoras, así como los sectoriales emitidos por las Administraciones Públicas competentes conforme a la legislación sectorial vigente, procederá la aprobación INICIAL del proyecto por el órgano municipal competente.

2.- No obstante, en el supuesto de que la documentación presentada contuviese deficiencias de carácter insubsanables o de envergadura suficiente para que las modificaciones dieran como resultado un documento sustancialmente distinto, el Ayuntamiento, a través del órgano competente, acordará la no admisión a trámite del Proyecto de Urbanización.

Si la documentación aportada no fuera considerada suficiente para la obtención de la aprobación, se requerirá al promotor para que entregue las

modificaciones necesarias en el plazo de un mes, transcurrido los cuales sin que se hayan presentado las referidas correcciones se le tendrá por desistido de su petición archivándose las actuaciones, previa resolución en tal sentido, en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento administrativo común.

3.- La aprobación inicial corresponderá al Sr. Alcalde, en virtud de la competencia que le confiere el artículo 21. 1 j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. Sin perjuicio, de la posibilidad que tiene la Alcaldía de delegar esta facultad en la Junta de Gobierno Local, como órgano colegiado, de acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del citado artículo 21, y, en los términos contenidos en la normativa de Régimen Local.

FASE APROBACIÓN DEFINITIVA.-

4.- En la resolución por la que se apruebe inicialmente el proyecto de urbanización, se acordará la apertura de un trámite de información pública por un plazo de 15 días hábiles, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La documentación necesaria se encontrará para su examen a disposición de cualquier interesado en la Secretaría General, sección Urbanismo, del Ayuntamiento de Tarifa.

5.- En el supuesto de que, dentro del plazo concedido de información pública, se formulen alegaciones al proyecto, éstas serán remitidas a los técnicos municipales para que informen motivadamente sobre la procedencia de estimarlas o desestimarlas.

6.- Finalizado el trámite de información público, analizadas las alegaciones presentadas, en su caso, así como los informes municipales emitidos al respecto, y, a la vista de los informes emitidos por las compañías suministradoras y por las Administraciones Públicas competentes conforme a la legislación sectorial vigente, procederá la aprobación DEFINITIVA del proyecto de urbanización por el órgano municipal competente.

7.- No obstante, constituye **requisito previo indispensable para la aprobación del proyecto de urbanización** la constitución por el promotor de una garantía en los términos y para los fines previstos en el artículo 5 de la presente ordenanza.

Artículo 4. – RESOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE

1.- El expediente, con los informes referidos en el artículo anterior, se someterá a aprobación del Sr. Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21. 1 j) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. Sin perjuicio, de la posibilidad que tiene la Alcaldía de delegar esta facultad en la Junta de Gobierno Local, como órgano colegiado, de acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del referido precepto y en los términos contenidos en la normativa de Régimen Local.

2.- La resolución que recaiga será notificada al promotor en debida forma y con expresión de los recursos procedentes y se publicará en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Cádiz.

Hasta tanto no se notifique y se publique debidamente el proyecto de urbanización, éste no producirá efectos jurídicos.

Los gastos de publicación serán por cuenta del promotor.

3.- De igual manera, en dicha resolución se expresará el plazo de inicio de las obras, que en cualquier caso no podrá ser superior a seis (6) 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 las obras.

Artículo 5.- GARANTÍAS

1.- En el procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización se comprobará que quienes lo promueven hayan aportado las garantías correspondientes al instrumento de planeamiento o a la iniciativa de la gestión urbanística que será la prevista en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

2.- La referida garantía se exigirá antes de la aprobación del proyecto de urbanización y responderá de los conceptos indicados en la legislación urbanística y se aportará en la cuantía y en las formas que en la misma se indican.

3.- El plazo de garantía de las obras de urbanización será de un (1) año, a partir del acuerdo de la recepción de las obras de urbanización.

4.- La garantía será devuelta una vez se acuerde la recepción de las obras de urbanización por la Administración y transcurrido el plazo de garantía anterior, previa Resolución ordenando la devolución de la garantía que habrá de ser adoptada por el Sr. Alcalde.

CAPÍTULO II.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

Artículo 6. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Municipio, mediante acuerdo del Sr. Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21. 1. s) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. Sin perjuicio, de la posibilidad de delegar esta facultad en los términos contenidos en la normativa de Régimen Local.

2.- Las obras de urbanización de iniciativa privada requieren, para su recepción, petición del promotor a la que se acompañará certificado final de las obras emitido por el Director de éstas o por el técnico legalmente competente para ello, así como planos de planta general y planta de servicios de final de la obra, donde se recogerá su estado definitivo, elaborado sobre la base del plano de planta general y planta de servicios de la propuesta.

3.- Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Artículo 7. FORMALIZACIÓN DEL ACTA DE RECEPCIÓN.

1.- Si las obras se encontrasen en buen estado y con arreglo al proyecto aprobado se levantará la correspondiente Acta de Recepción que será documento indispensable para que el Sr. Alcalde tome conocimiento de la recepción de las obras de urbanización y ordene a los servicios municipales la conservación, mantenimiento y reparación de las mismas.

La citada Acta estará suscrita por el Sr. Alcalde o, en su caso, Sr. Delegado de Urbanismo, asistido por un técnico municipal designado a tal efecto, el director de las obras y la persona o entidad responsable de la actuación asistido de facultativo si lo estima oportuno.

El Acta de Recepción no podrá contener condiciones a la recepción de las obras, esto es, solo podrá suscribirse cuando éstas, las instalaciones y el mobiliario urbano se encuentren en perfecto estado para ser recibidos. En cualquier caso será preceptivo el previo informe favorable del Servicio Municipal competente, donde se constate 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.

2.- Si las obras no se hallasen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta o documento que se suscriba al efecto, junto con los defectos observados y las medidas para corregirlos, así como el plazo máximo para

ejecutarlas.

Artículo 8.- PLAZO DE GARANTÍA.-

1.- Acordada la recepción de las obras de urbanización comenzará el plazo de garantía de las obras de urbanización, 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 art. 5.2 de la presente Ordenanza, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del plazo de garantía.

2.- 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.

CAPÍTULO III.- EXCEPCIONES A LA EXIGENCIA DE TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 9. INTEGRACIÓN DEL CONTENIDO 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 artículo 98.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones.

2.- Las obras de urbanización integradas en el proyecto de edificación se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

3.- En el supuesto contemplado en el presente artículo, en ningún caso se podrá otorgar licencia de primera ocupación de la edificación en tanto no esté definitivamente finalizada las obras de urbanización.

4.- La recepción de las citadas obras se realizará con los mismos trámites establecidos en el capítulo anterior.

CAPÍTULO IV.- TASA POR LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 10.- FUNDAMENTO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Al amparo de lo previsto en los artículos 57 y 20.3 h) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de conformidad con lo que disponen los artículos 15 a 19 de dicho texto legal, este Ayuntamiento establece la Tasa por tramitación de proyectos de urbanización.

Artículo 11.- HECHO IMPONIBLE

El hecho imponible está determinado por la actividad municipal desarrollada con motivo de proyectos de Urbanización tendente a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas y policía vigentes.

Artículo 12.- DEVENGO

La obligación de contribuir nacerá a la resolución del expediente.

Artículo 13.- SUJETO PASIVO

Son sujetos pasivos de esta Tasa, en concepto de contribuyente, las personas físicas y jurídicas, así como las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, que resulten beneficiadas por la prestación del servicio.

Artículo 14.- BASE IMPONIBLE Y LIQUIDABLE

Se tomará como base del presente tributo, en general, el costo real y efectivo del proyecto de urbanización.

Artículo 15.- TIPOS DE GRAVAMEN

Los tipos a aplicar por cada licencia, serán los siguientes:

<u>CLASE</u>	<u>C.URBANO</u>	<u>Z.TURÍSTIC</u> <u>A</u>
--------------	-----------------	-------------------------------

<u>valoraciones hasta 12.020 €</u>	<u>3.47%</u>	<u>5.15%</u>
<u>De 12.021 € hasta 30.050 €</u>	<u>2.44%</u>	<u>4.45%</u>
<u>De 30.051 € a 60.101 €</u>	<u>2.09%</u>	<u>3.74%</u>
<u>De 60.102 € a 120.202 €</u>	<u>1.74%</u>	<u>3.36%</u>
<u>De más de 120.002 €</u>	<u>1.40%</u>	<u>3.03%</u>
<u>Autoliquidación a entregar al inicio del expediente</u>	<u>1%</u>	<u>1%</u>

A efectos de aplicación diferenciada de tarifas, se considerará Zona Turística la zona indicada en el plano realizado por el arquitecto municipal de fecha 16 de Octubre de 2006 y además las superficies de asiento dentro de los Planes de Ordenación Urbana y Especiales.

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, salvo lo dispuesto en el capítulo IV sobre la imposición de tasa por la tramitación de estos proyectos que será de aplicación una vez entre en vigor la presente Ordenanza, en los términos previstos en la Disposición Final.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y disposiciones que la complementen o sustituyan.

DILIGENCIA SECRETARIA GENERAL

Aprobada inicialmente por acuerdo plenario de fecha 26.03.2012 no habiéndose presentado alegaciones se entiende aprobada definitivamente y en cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/85, habiendo transcurrido ya el plazo establecido en el art. 65 de la citada Ley, se publica íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de fecha 03.08.2012 al día siguiente de su publicación.

Tarifa a 3 de agosto de 2012

LA SECRETARIA GENERAL