

## Índice de contenido

Artículo 1. Concepto.....	2
Artículo 2. Documentación para iniciar la tramitación.....	2
Artículo 3. Resolución del expediente.....	4
Artículo 4. Garantías.....	5
Artículo 5. Tramitación conjunta.....	5
Artículo 6. ....	6
ANEXO I.....	7
Documentación del proyecto de urbanización.....	7
Memoria justificativa y descriptiva.....	7
Planos.....	8
ANEXO II.....	9
ANEXO III.....	9

## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE 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, en cuanto a la definición de los contenidos técnicos de las obras de viabilidad ,saneamiento ,instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento ,arbolado y amueblamiento de parques y jardines y rotulación de calles.
2. Su régimen será el previsto en los arts. 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanísticas de Andalucía, en las vigente Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor y demás normativa de pertinente aplicación.

### Artículo 2. Documentación para iniciar la tramitación.

1. Para solicitar la tramitación y aprobación de un proyecto de Urbanización el promotor habrá de presentar la siguiente documentación:
  - a). Solicitud en modelo normalizado con el contenido mínimo que establece el Art. 70 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.
  - b) Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, por duplicado ejemplar El proyecto de urbanización estará a su vez integrado por una memoria informativa ,descriptiva y justificativa de las características de la obra ; planos que definan ,sobre una base cartográfica idónea , con la precisión y escala adecuada s para su correcta interpretación ,los contenidos técnicos de la obra ; mediciones ; cuadro de precios ; presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios la informan.
  - c) Documento acreditativo de la dirección técnica de las obras, visado por los colegios oficiales correspondientes.
  - d) Estudio de Seguridad y Salud, correspondiente a los trabajos de urbanización y con el justificante de haber abonado las tasas y <sup>1</sup>exacciones municipales por licencias urbanísticas.
2. El contenido del proyecto será, como mínimo el que figura en el anexo de la presente Ordenanza.

3. Soporte informático. El promotor deberá aportar al Ayuntamiento, toda la planimetría contenida en el anexo I, en formato electrónico adecuada para ser tratado informáticamente por el departamento de Cartografía y Catastro dependiente de la Delegación de Urbanismo.
4. Documentación complementaria. El promotor también habrá de aportar, cuando proceda, la siguiente documentación e informes sectoriales:
  - a). Informe o informes sectoriales de los órganos correspondientes de otras Administraciones, en caso de que las obras proyectadas afecten a materias que requieran dicho informe;
  - b). Informe de las compañías suministradoras.
  - c) Informe de la Policía local de Sanlúcar la Mayor en el que se indicará la señalización tanto vertical como horizontal, sentido de circulación y todos aquellos aspectos relacionados con la circulación del tráfico. Además en las vías principales de la urbanización, se indicarán mediante señalización del anexo II las direcciones de los principales puntos de interés del municipio (indicando centro ciudad, Ayuntamiento, Centro Salud, etc....).
  - d) Informe de la Mancomunidad del Guadalquivir donde se indique la posición de los contenedores soterrados, así como el documento de idoneidad técnica de los mismo u homologación en su caso.
  - e) Documento de homologación de los juegos infantiles, así como certificado de cumplir el Decreto 127/2001 de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.
  - f) Las zonas verdes:  
Ordenación de la zona verde.  
Especies autóctonas o las contenidas en el anexo II.  
Riego por goteo o aspersión en su caso.  
Certificado de homologación de los Juegos infantiles.
5. 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 plazo para dictar la resolución definitiva sobre la aprobación del Proyecto, en tanto no se reciba el informe o transcurra el plazo legalmente establecido para su emisión.

De no existir plazo al efecto en la legislación sectorial, se aplicará supletoriamente el plazo de diez días establecido para el procedimiento administrativo común en el Art. 83 de la Ley 30 / 1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento Administrativo común, a cuyo transcurso se considerará la regla general de la naturaleza facultativa y no vinculante de los informes, salvo disposición expresa en contrario.

6. Si los Servicios Técnicos o Secretaría informan que el expediente se encuentra incompleto, se requerirá al solicitante para que subsane los defectos observados o mejore los términos de su solicitud en el plazo de diez días con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución de clarando las circunstancias que concurren al caso, indicación de los hechos producidos y de las normas aplicables.
7. Asimismo en los casos de paralización del procedimiento por causas imputables al interesado que impidan la continuación del procedimiento se le notificará la advertencia de caducidad transcurridos tres meses y archivo del expediente conforme a lo previsto en el artº 92 de la Ley 30/1993.

### Artículo 3. Resolución del expediente.

- El proyecto completo, junto con los informes sectoriales cuando sean precisos, será informado por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales.
- 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 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 53/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno 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.

- 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 máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá otorgada la licencia interesada, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

No obstante, el comienzo de cualquier obra al amparo de esta requerirá comunicación previa al menos con diez días de antelación en analogía con lo establecido en el artículo 172 de la Ley 7/2003 de 17 de diciembre de ordenación urbanística de Andalucía para las licencias de obras.

En el plazo de un mes contado desde la notificación, el promotor deberá presentar la correspondiente 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, el acta irá acompañada de un nuevo plano de replanteo suscrito, así mismo, por todas las partes. Todas las modificaciones que se realicen, deberán aportarse de acuerdo con el Art. 2. punto 3.

#### **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, 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, que en ningún caso será inferior al 10% del presupuesto total de las obras, se constituirá en cualquiera de las formas legalmente establecidas en la normativa de contratación administrativa. Tratándose de proyectos de urbanización que ejecuten actuaciones previstas directamente en el instrumento de planeamiento general, sin necesidad de planeamiento de desarrollo, la constitución de la referida fianza será exigible como requisito previo para la aprobación del proyecto de urbanización.

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 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 5. Tramitación conjunta.**

1. El proyecto de urbanización podrá presentarse conjuntamente con el proyecto de obras de edificación siempre que se cumplan los siguientes requisitos previstos legalmente:
  - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución en los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
  - b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución .

c) Previsibilidad , apreciada por el municipio ,en función del estado real de las obras de urbanización , de que al tiempo de terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción , edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios ,así como el compromiso de consignación con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos se realicen con terceros que impliquen traslación de facultades de uso , disfrute y disposición sobre la construcción edificación e instalación o partes de las mismas.

En ningún caso se concederá licencia de primera ocupación en tanto no estén finalizadas las obras de urbanización.

2. En el suelo urbano consolidado las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias a la misma cuando se trate de meras reparaciones, renovación o mejora de servicios entendiéndose aprobadas con la concesión de las licencias de obras de edificación.

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.

#### **Artículo 6.**

Los 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.

Anexo I : Ordenanzas de Proyectos de Urbanización

## ANEXO I

### Documentación del proyecto de urbanización.

En tanto no se disponga reglamentariamente un régimen específico de documentación del proyecto urbanización para su tramitación en este Ayuntamiento deberá incorporar la siguiente documentación:

### 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) Infraestructura 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.
  - 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 y vertical.
- g) Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.
- h) Soterramiento de contenedores.

- i) Plazos parciales y plazo total de ejecución de la obra.
- j) Resumen de presupuesto.
- k) Certificado de homologación de juegos infantiles, tanto de materiales, diseño y construcción.

## 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 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.

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.

7. Mobiliario Urbano:

Juegos infantiles.

Bancos.

Papeleras.

Luminarias del modelo del anexo II.

Papeleras en número suficiente.

Bancos del modelo del anexo II.

Señalización de puntos de interés del anexo II.

## ANEXO II

Los distintos modelos recogidos en este anexo se encuentran a disposición de los interesados en las oficinas de Urbanismo y Medio Ambiente de este municipio.

## ANEXO III

Especies de arbolado exigidas:

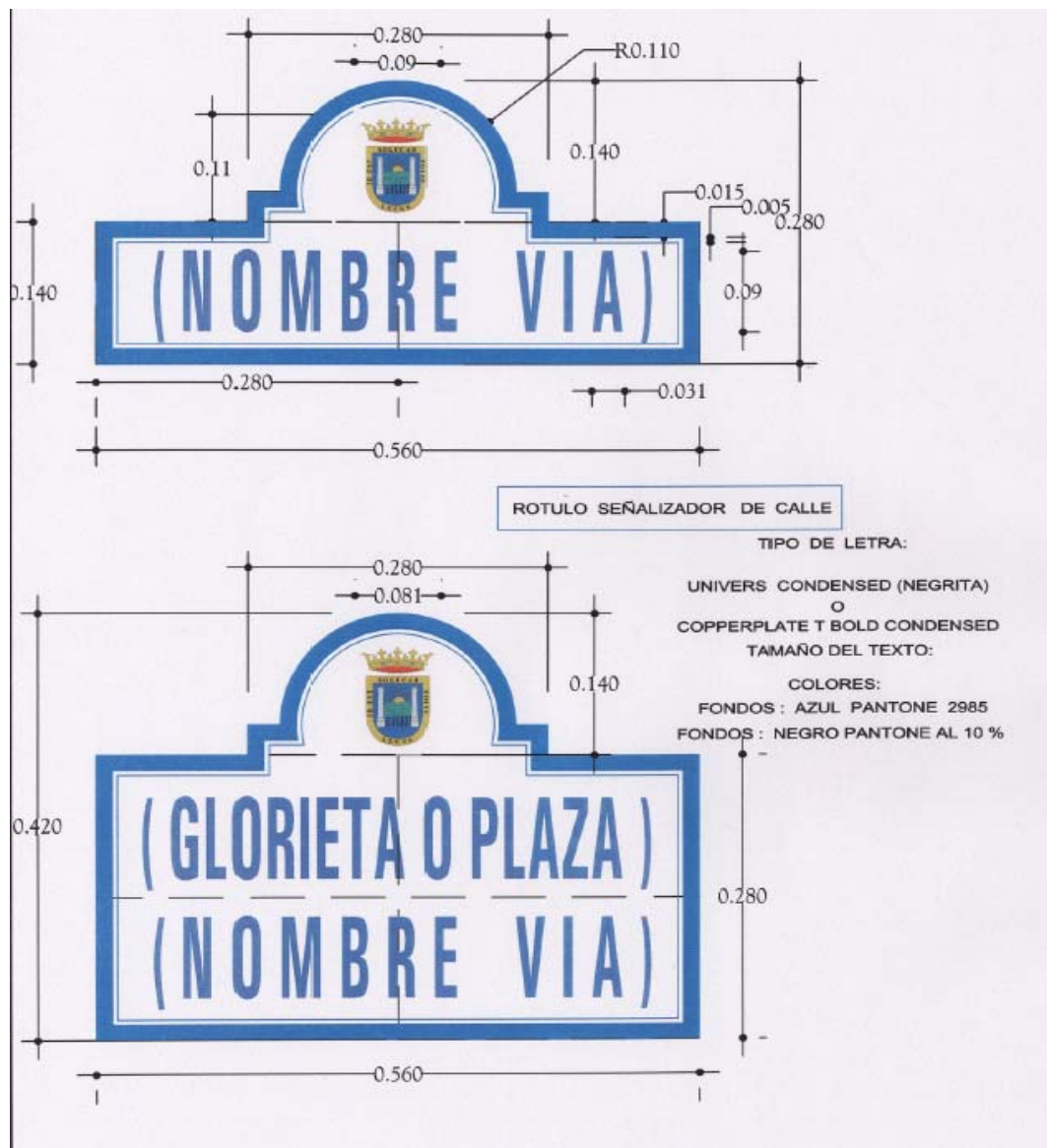
- Almez.
- Árbol del amor.
- Aligustre.
- Álamo.
- Laurel.
- Encina.
- Madroño.
- Granado.
- Majuelo.

- Arrayán.
- Brezo.
- Lavanda.
- Romero.
- Salvia.
- Santolina.
- Hiedra.
- Jazmín Amarillo.
- Jaras.
- Vitex agnus.castus.
- Durillo.
- Tomillo.
- Melisa.
- Lentisco.
- Otras especies consideradas mediterráneas.

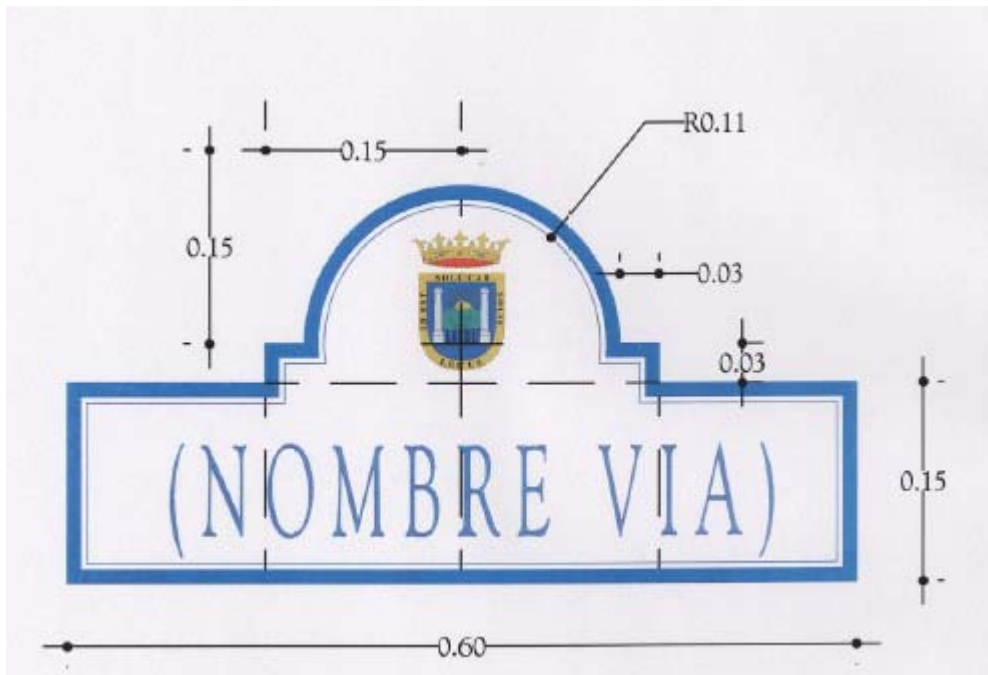


**ORDENANZA REGULADORA DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN SU ANEXO II, RELATIVO AL "MODELO DE RÓTULO SEÑALIZADOR DE VIAL" CON EL FIN DE ADAPTARLO AL ESCUDO DE LA CIUDAD DEBIDAMENTE APROBADO E INSCRITO EN EL REGISTRO ANDALUZ DE ENTIDADES LOCALES.**

**ANEXO II**



ROTULO SEÑALIZADOR DE PLAZA



ROTULO SEÑALIZADOR DE CALLE

TEXTO CORTO

Ordenanza municipal reguladora de la redacción  
y tramitación de proyectos de urbanización

