



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

**D. ANTONIO CASIMIRO GAVIRA MORENO, ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR.**

**HAGO SABER:** Que contra el acuerdo plenario al punto 10º de la sesión ordinaria adoptado el 3 de Mayo de 2005, por el que se efectuó la aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora de la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y Recepción de las Obras de Urbanización, no se ha presentado reclamación alguna, por lo que se considera definitivamente aprobada, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, siendo el contenido del articulado de la ordenanza el siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE  
LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE  
URBANIZACIÓN.**

**Artículo 1.- Concepto y régimen aplicable.**

1. Son proyectos de urbanización los proyectos de obras que tengan por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Su régimen será el establecido por los artículos 98 y 99 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), por la presente Ordenanza, por la normativa del planeamiento general vigente, y demás normativa de pertinente aplicación.

**Artículo 2.- Tramitación.**

1. Para la correcta tramitación de los proyectos de urbanización en el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor deberán presentarse en el Registro General de la Gerencia Municipal de urbanismo la siguiente documentación:
  - a. Solicitud del promotor debidamente suscrita.
  - b. Tres ejemplares del proyecto de urbanización redactado por técnico competente y debidamente visados por el colegio profesional correspondiente.
  - c. Informes favorables emitidos por los distintos organismos y compañías suministradoras, o receptoras de instalaciones, en el que informen favorablemente sobre la idoneidad de los materiales, cálculos, estudios, aspectos constructivos, secciones, etc. de las distintas instalaciones contenidas en el proyecto.
  - d. Los documentos justificativos de haber abonado las correspondientes exacciones municipales.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

2. Si el proyecto de urbanización se presentase a tramitación por una Junta de Compensación, al escrito de solicitud deberá acompañarse certificado acreditativo de su aprobación por los órganos competentes.
3. El contenido mínimo que en todo caso deberán contener los proyectos de urbanización será el siguiente:

**3.1. Una Memoria justificativa y descriptiva donde se describirán 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 de los siguientes aspectos:
  - Red viaria. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
  - Red de saneamiento. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - Red de abastecimiento y distribución de agua potable. Red de riego y de hidrantes contra incendios.
  - Suministro de energía eléctrica con situación y características de los transformadores y de la red.
  - Telefonía y otras telecomunicaciones.
  - Alumbrado público.
  - Islas verdes para recogida selectiva de residuos urbanos (orgánicos, plásticos y vidrio).
  - Red de distribución de gas.
  - Obras de fábrica, en su caso.
  - Zonas verdes y espacios libres en general.
  - Jardinería.
  - Juegos Infantiles y mobiliario urbano.
  - Ordenación del tráfico y señalización viaria horizontal, vertical y semafórica.
  - Rotulación de los viarios según el modelo aprobado.
  - Itinerarios peatonales con estudio de eliminación de barreras arquitectónicas.
- g) Delimitación de las fases de ejecución, en su caso.
- h) Plan de obras detallado y valorado, 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.



**EXCMO.**  
**AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

### **3.2 Anexos de cálculos.**

- Cálculo Red de saneamiento (evacuación de aguas pluviales y residuales).
- Cálculo Red de abastecimiento, distribución de agua potable, e hidrantes contra incendios.
- Cálculo Red de riego.
- Cálculo Suministro de energía eléctrica y Alumbrado Público.

### **3.3 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) Red de riego.
- n) Energía eléctrica.
- o) Alumbrado público.
- p) Telefonía y otras telecomunicaciones.
- q) Zonas verdes y espacios libres, planta, rasantes y perfiles.
- r) Jardinería.
- s) Mobiliario urbano y Juegos infantiles.
- t) Ordenación del tráfico y señalización horizontal, vertical y semafórica.
- u) Rotulación de los viarios conforme el modelo aprobado.
- v) Detalles constructivos necesarios.
- w) Islas verdes.
- x) 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.

### **3.4 Pliegos de Condiciones Técnica y de Condiciones Económico-Administrativas.**

### **3.5 Mediciones y presupuesto.**

Incluirán los precios descompuestos de las diversas unidades de obra.



**EXCMO.**  
**AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

### **3.6 Estudio de seguridad y Salud.**

### **3.7 Documentación a aportar para los proyectos de urbanización de polígonos industriales:**

- Adecuación a la Reglamentación de obligado cumplimiento en materia de contraincendios en establecimientos industriales.
- Certificado Técnico visado por colegio oficial correspondiente que certifique la adecuación de la urbanización, así como de las obras realizadas, al Reglamento de Contraincendios en establecimientos industriales.
- Memoria Descriptiva y de Funcionamiento de la Instalación de la Red Cotraincendios.
- Planos de la instalación de la Red Contraincendios.

**4.** En el supuesto que el Proyecto de Urbanización por razón de su objeto estuviese incluido en alguno de los anexos de la Ley 7/1994 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 seguirá los trámites adicionales previstos en estos.

**5.** Si la documentación presentada para la aprobación del proyecto de urbanización, no reúne los requisitos que señalan los artículos anteriores y los exigidos, en su caso, por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre LRJAP y PAC.

### **Artículo 3.- Resolución del expediente.**

1. Una vez presentada toda la documentación se procederá a solicitar el informe técnico y jurídico, así como los que se juzguen necesarios para resolverle expediente, para que sean evacuados en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor.
2. Evacuados los distintos informes se elaborará la pertinente propuesta de resolución, que se elevará para su aprobación al Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 10.2.1 de sus Estatutos, dándole el traslado al Sr. Alcalde para que de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, la conceda por Decreto .



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

3. La resolución expresa, que deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses, pondrá fin al procedimiento y resolverá todas las cuestiones planteadas de forma motivada, expresando los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.
4. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado de un año para iniciar las obras, así como, de tres años para terminar las mismas. No obstante la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá conceder prórroga de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
5. En el plazo máximo de un mes desde la recepción de la notificación referida en el número anterior, el promotor deberá presentar la correspondiente acta de replanteo de la obra, suscrita conjuntamente por el promotor, el constructor y la dirección facultativa de las mismas, así como por un técnico competente de la Gerencia Municipal de Urbanismo nombrado al efecto.

**Artículo 4.- Garantías**

1. Sin perjuicio de la constitución de las garantías necesarias para la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticas, el promotor del proyecto de urbanización que resulte aprobado, deberá constituir con carácter previo a la formalización del acta de replanteo, 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 diez por ciento del presupuesto total de las obras de acuerdo con la valoración realizada por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y se constituirá en cualquiera de las formas legalmente admitidas por la normativa de contratación administrativa.
3. La fianza anterior será igualmente exigible para las actuaciones de ejecución del planeamiento general que no precisen planeamiento de desarrollo, siendo exigibles del mismo modo con carácter previo a la formalización del acta de replanteo.
4. No será exigible la constitución de fianza respecto de las obras de urbanización asumidas mediante gestión directa por la Administración municipal.
5. La fianza constituida será devuelta al promotor para su cancelación, previa solicitud e informe favorable emitido por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, una vez transcurrido el año desde la suscripción del acta de recepción de las obras de urbanización por la Gerencia.
6. La garantía regulada en los apartados anteriores será exigible en todo caso, sin perjuicio de la que resulte igualmente exigida para garantizar la simultánea ejecución



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 5.- Seguimiento y control de las obras de urbanización.**

1. La Entidad municipal efectuará el seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización, debiéndose facilitar tanto por el promotor de las mismas como por los técnicos intervinientes, cuanta documentación técnica sea solicitada al efecto para la correcta ejecución de la obra.
2. Periódicamente, los técnicos de la Gerencia realizarán inspecciones de las mismas y elaborarán informes técnicos donde consignarán las deficiencias apreciadas en la ejecución el proyecto, las causas que las originan y las soluciones a adoptar, el grado de cumplimiento del mismo y la efectividad de las medidas adoptadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

**Artículo 6.- Recepción de las obras de urbanización**

1. El procedimiento para la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio a través de su Gerencia Municipal, que tiene reconocida especial competencia de conformidad con el artículo 4.2.z) de sus Estatutos para gestionar y proponer la recepción de las obras de urbanización, teniendo el Consejo de Gobierno la atribución de proponer al Ayuntamiento que apruebe la recepción de las obras de urbanización así lo dispone el artículo 10.2.20 de los referidos Estatutos. El procedimiento se iniciará, de oficio o a petición de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras, y se realizará en los términos regulados en el artículo 154 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. A la solicitud de recepción se acompañará:
  - Certificado final de obras emitido por el director de las mismas o técnico legalmente competente para ello, debidamente visado.
  - 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.



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

3. En tanto no se lleve a cabo la recepción de las obras de urbanización, la conservación, el mantenimiento y la reparación de los desperfectos que las mismas ofrezcan, se efectuará por cuenta y cargo del promotor, propietario o entidad a quien corresponda su conservación, respondiendo del cumplimiento de dicha obligación con cargo a la fianza referida en los apartados 1 y 2 del artículo cuatro.
4. El acta recepción “provisional” de las obras será suscrita por el Sr. Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Alcor , asistido por un técnico de la Gerencia, por el facultativo director de las obras y por el promotor de la actuación. Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas levantándose la correspondiente acta. El acto de recepción deberá producirse en el plazo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud de recepción, salvo que la Gerencia Municipal acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. En los supuestos de ejecución del sistema de actuación de compensación y habiéndose constituido Junta de Compensación, deberá comparecer una persona debidamente autorizada al efecto por los órganos competentes de la entidad.
5. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que deberán estar ejecutadas.
6. Una vez formalizada el Acta de recepción “provisional” comenzará el plazo de garantía que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía, de conformidad con lo dispuesto en el art. 4.5 de esta ordenanza.
7. Conforme a lo establecido en el artículo 154.7 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento, previo informe realizado por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

#### **Artículo 7.- Tramitación conjunta**

1. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderá aprobada con la concepción de las obras de edificación, incorporándose las determinaciones de los proyectos de urbanización dentro de la documentación necesaria para solicitar licencias de obras (Proyectos Básicos y de Ejecución de obras de edificación) conforme a lo previsto en el art. 99.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones, sin que en ningún caso se pueda otorgar licencia de 1ª ocupación



**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

en tanto no esté definitivamente finalizada la obra de urbanización y recepcionada por la Administración competente.

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.

**Artículo 8.- Proyectos de urbanización promovidos por otras Administraciones Públicas o entidades dependientes de las mismas.**

1. Los proyectos de urbanización promovidos por Administraciones Públicas o entidades dependientes de las mismas 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 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se efectuará la tramitación en la forma establecida en el mismo.

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

PRIMERA: La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá regular en la correspondiente Ordenanza Fiscal el abono por los promotores de proyectos de urbanización, de una tasa por el asesoramiento técnico realizado en la fase de aprobación de dichos proyectos.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

PRIMERA: Los proyectos de urbanización respecto de los que haya recaído acuerdo de aprobación a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su tramitación de acuerdo con la normativa y régimen vigente a la fecha de adopción del referido acuerdo de aprobación inicial.

SEGUNDA: Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, resultarán obligados al pago del importe al que se refiere el artículo 4.2 de esta ordenanza, los promotores de proyectos de urbanización respecto de los que no se haya formalizado Acta de Replanteo a la fecha de entrada en vigor de la presente Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigor una vez aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Alcor y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, con arreglo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Se publica el acuerdo definitivo y el texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia produciéndose la entrada en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.





**EXCMO.**  
**AYUNTAMIENTO**  
DE  
MAIRENA DEL ALCOR  
(Sevilla)

Lo que hace público para generar conocimiento.

Mairena del Alcor a 22 de Julio de 2005

EL ALCALDE