



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

MARBELLA

*Delegación de Urbanismo  
Servicio de Infraestructura*

### Edicto

Aprobado el proyecto de Ordenanza Municipal Reguladora de la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y Recepción de las Obras de Urbanización mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 7 de mayo de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 127.1 a) de la Ley 7/1985 para Municipios de Gran Población, e igualmente aprobada inicialmente por el acuerdo de Pleno de fecha 16 de mayo de 2018, así como la rectificación de error acordada por acuerdo Pleno de 31 de agosto de 2018 por la presente, y de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, habiéndose finalizado el plazo de información pública y audiencia a los interesados para la presentación de reclamaciones y sugerencias, y no habiendo existido ninguna reclamación durante ese periodo de exposición se considera aprobada definitivamente, sin necesidad de nuevo acuerdo, entrando en vigor al día siguiente de su publicación 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 del Régimen Local.

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

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone que los municipios pueden formular y aprobar ordenanzas de urbanización, las cuales podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

De igual modo, la citada ley remite –en su artículo 99– la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización, al procedimiento específico adoptado en cada caso por cada entidad local.

En defecto de regulación específica, para la tramitación de los citados instrumentos, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente como norma de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma conforme a la disposición derogatoria novena de la LOUA.

Resulta de ello que el actual procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización resulta más complejo que el aplicable conforme a la normativa que estuvo vigente hasta la entrada en vigor de la LOUA.

Siendo objetivo de dicha ley perseguir la simplificación y agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, se hace aconsejable regular el contenido mínimo, tramitación y aprobación de los citados proyectos de urbanización.

También parece conveniente regular el procedimiento de recepción de las obras de urbanización, concretando el plazo máximo de recepción desde la solicitud del promotor de la actuación y la responsabilidad municipal de hacer constar en la correspondiente acta levantada al efecto, para el caso de que las obras no se hallen en estado de ser recibidas, los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en que estas deben ser ejecutadas.



En su virtud, considerándose necesario establecer el procedimiento de tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización y arbitrar medidas que faciliten la recepción por el municipio de las obras de urbanización y sin perjuicio de la elaboración posterior de unas ordenanzas municipales que regulen el contenido técnico de los documentos que definen las obras de urbanización, se aprueba la presente Ordenanza Municipal Reguladora de la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y Recepción de las Obras de Urbanización, en base a los artículos siguientes:

## CAPÍTULO PRIMERO

### Documentos técnicos de las obras de urbanización

#### Artículo 1. *Tipos y documentos técnicos de las obras de urbanización*

1. Las obras de urbanización se definirán y detallarán mediante alguno de los siguientes instrumentos técnicos:

- a) Proyectos de urbanización (PU).
- b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización (POU).
- c) Proyectos públicos de urbanización (PPU).
- d) Anexos de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación.

2. Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 98 y siguientes LOUA, tienen por objeto detallar y programar de forma integrada el conjunto de las determinaciones que, para las obras de urbanización, prevean los instrumentos de planeamiento.

3. Los proyectos de obras de urbanización son aquellos que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 RPU, no tienen por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones urbanizadoras de los planes. Su denominación y contenido se ajustará, en cada caso, al de las obras que constituyan su objeto específico.

4. Los proyectos públicos de urbanización son aquellos que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 LOUA, detallan las obras de urbanización de iniciativa pública, pudiendo tener por objeto, entre otros:

- a) La ejecución los sistemas generales
- b) La ejecución de obras de urbanización no previstas en el planeamiento o que no se hubieran incluido en unidades de ejecución.

5. La documentación de los anexos de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación, contendrán, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.4 LOUA, la definición de los detalles técnicos de las obras de mera reparación, renovación o mejora de las obras o servicios ya existentes, así como las que completan la urbanización perimetral de las edificaciones, las cuales podrán integrarse en el propio proyecto de edificación.

6. El régimen de los proyectos a que hacen referencia los apartados anteriores se ajustará a lo establecido en esta ordenanza, en la normativa urbanística aplicable y en las restantes disposiciones sectoriales que sean de aplicación.

#### Artículo 2. *Contenido mínimo de los proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización contendrán los documentos que se indiquen en las correspondientes ordenanzas y, como mínimo, los establecidos en la legislación urbanística vigente y en sus reglamentos de aplicación.

2. El proyecto se aportará en soporte informático (PDF) para su inclusión en la red telemática de este Ayuntamiento. Los planos tendrán como base el topográfico actual, tomando como modelo y simbología la de la Cartografía Municipal. Este plano topográfico contendrá





información, situación y características de las instalaciones y servicios urbanos y edificaciones existentes en formato CAD (DWG, Shappeg, etc...) y en coordenadas UTM ETRS 89. La escala estará en función de la superficie de la zona a representar, siendo la mínima requerida 1/200.

3. Además de las obras de urbanización interiores del sector o ámbito, los proyectos de urbanización deberán resolver –en todo caso- el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos (RPU artículo 70.3). Tanto las obras exteriores de conexión como las interiores del sector o ámbito, deberán describirse con precisión tal que permitan su ejecución por técnico distinto al autor del proyecto.

A efectos de la definición de las redes exteriores, deberá recabarse la asistencia técnica correspondiente a cada una de las compañías o empresas suministradoras de servicios e integrar las determinaciones en el proyecto de urbanización.

4. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, los proyectos públicos de urbanización y los anexos de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación, delimitarán su ámbito y ajustarán su contenido al de las obras que deban detallar y desarrollar.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Sobre la tramitación de los documentos técnicos de las obras de urbanización

#### Artículo 3. *Tramitación de los proyectos de urbanización (PU)*

1. La tramitación de los proyectos de urbanización se iniciará de la siguiente forma:

a) Solicitud del promotor, según modelo conformado por el Ayuntamiento de Marbella, acompañada de proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

b) El proyecto se aportará en soporte informático y, en su caso, en cualquier otro soporte legalmente exigible.

Dicha copia en soporte informático incluirá todo su contenido en formato PDF. Los planos se presentarán también en formato DGN o DXF o DWG, en coordenadas UTM, con el modelo y la simbología de la cartografía municipal y con referencia a las bases topográficas existentes dentro del ámbito de la actuación.

A fin de que los planos en versión digital se realicen sobre la Cartografía Municipal, la Delegación competente en la materia facilitará al promotor los ficheros digitales que solicite de la información cartográfica y topográfica correspondiente a la zona del proyecto.

c) El proyecto incluirá también separatas o proyectos parciales específicos de las obras de instalación de los servicios públicos necesarios que incluirán, en su caso, los informes de las compañías suministradoras sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos.

d) En caso de que hayan de ser requeridos informes preceptivos de otras administraciones públicas se aportará el número adicional de ejemplares completos necesarios para la emisión de los citados informes sectoriales.

Sin perjuicio, de lo dispuesto en la legislación sectorial que prevalecerá en cualquier caso, los informes sectoriales no serán exigibles cuando ya hayan sido emitidos con motivo de la tramitación del correspondiente planeamiento general o de desarrollo de los terrenos.

e) Asimismo, 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, que será requisito para su tramitación.



f) Si los servicios municipales considerasen incompleto o incorrecto el proyecto de urbanización y/o la documentación aportada, o faltase algún informe de compañías suministradoras lo pondrán en conocimiento del promotor advirtiéndolo los defectos u omisiones detectadas, para que sea completado el expediente.

2. Subsana los defectos u omisiones advertidos, con la conformidad de los servicios técnicos municipales y previos los pertinentes informes técnicos y jurídicos y las autorizaciones sectoriales, el proyecto aprobado inicialmente por el órgano competente se someterá a información pública mediante anuncio que, a tal efecto, se insertará, a cargo del promotor, en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en un periódico de los de mayor circulación de esta, durante un plazo de veinte días.

En caso de proyectos de iniciativa particular, será preceptiva la notificación individual a los propietarios de los terrenos afectados. Durante un plazo de veinte días contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular las alegaciones que a su derecho convengan. Transcurridos los plazos de alegaciones, se elevarán las actuaciones, con las modificaciones que resulten pertinentes, para su resolución por el órgano competente.

Si el proyecto hubiese sufrido modificaciones a lo largo de su tramitación se podrá requerir, antes de la aprobación, la presentación de un nuevo documento refundido que incorpore las modificaciones, en los mismos formatos antes indicados.

La resolución se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y será notificada al promotor y a los propietarios e interesados que hubieran comparecido en el procedimiento.

Si la resolución fuese aprobatoria se expresará el plazo de inicio y ejecución de las obras, requiriendo del promotor, antes de la publicación, la constitución de fianza a que se refiere el artículo 9.1

3. En los casos previstos en la legislación urbanística vigente, los proyectos de urbanización podrán redactarse y tramitarse simultáneamente con el documento de planeamiento al que desarrollen.

4. Las modificaciones de los proyectos de urbanización que tengan carácter sustancial se tramitarán siguiendo el mismo procedimiento seguido en su aprobación. Las demás modificaciones solo requerirán un acto único de aprobación por el órgano competente que será el que otorgue la aprobación definitiva.

#### Artículo 4. *Tramitación de los proyectos de obras ordinarias de urbanización (POU)*

1. Para la tramitación de los proyectos de obras ordinarias de urbanización serán exigibles los documentos y requisitos establecidos para los proyectos de urbanización en el apartado 1 del artículo anterior.

2. No obstante, la tramitación de los proyectos de obras ordinarias de urbanización no precisará de información pública por lo que solo requerirán un acto único de aprobación por el órgano competente que será el que otorgue la aprobación definitiva.

#### Artículo 5. *Tramitación de los proyectos de obras públicas de urbanización (PPU)*

Cuando se trate de obras de iniciativa municipal, la aprobación de los proyectos de obras públicas ordinarias no estará sujeta a licencia y se regularán por lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

No obstante, cuando se promovieran por una Administración Pública distinta de la municipal, se habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 170 de la LOUA.

#### Artículo 6. *Órgano competente para la aprobación de los proyectos de urbanización*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 127.d de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la aprobación definitiva y, en su caso la inicial si procediera, de los proyectos de urbanización, corresponde a la Junta de Gobierno Local conforme a lo dispuesto en el citado artículo.





## Artículo 7. *Tramitación conjunta con las obras de edificación*

1. En los supuestos contemplados en la presente ordenanza, las obras de urbanización podrán también tramitarse como obras complementarias del proyecto de edificación, conforme a lo previsto en el artículo 99.2 de la LOUA, para la ejecución simultánea de ambas actuaciones.

2. En tal supuesto, junto a la solicitud de la licencia de edificación, se deberán presentar, además de la documentación exigible, el anexo de dotación de infraestructuras para obras de urbanización complementarias de la edificación las cuales deberán disponer de conformidad técnica de las compañías suministradoras sobre las acometidas y sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos, salvo que tales acometidas no fueran necesarias. En cuyo caso, se requerirá previa verificación por parte de los servicios técnicos municipales.

En el caso de que tales acometidas no fueran necesarias, el solicitante deberá declarar expresamente esta circunstancia.

3. Dichas obras complementarias de urbanización podrán también ser objeto de tramitación independiente previamente a la solicitud de la licencia de edificación cuando se garantice a juicio de los servicios técnicos municipales la coordinación y compatibilidad de dichas obras con las de edificación, aprobándose a tal efecto las actuaciones para que el titular pueda iniciar su ejecución anticipadamente.

4. De conformidad a lo previsto en el artículo 41.2 RGU no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios.

## CAPÍTULO TERCERO

### Garantías y recepción de las obras de urbanización

## Artículo 8. *Plazo de inicio de las obras de urbanización*

Antes del inicio de las obras, el promotor deberá presentar la correspondiente acta de replanteo de la urbanización, que será también suscrita por el constructor y por la dirección facultativa de las mismas. El acta deberá ser suscrita también necesariamente por un técnico de los servicios técnicos municipales, nombrado al efecto.

Si existiese alguna modificación respecto al plano de replanteo incluido en el proyecto, el acta irá acompañada de un nuevo plano de replanteo suscrito, asimismo, por todas las partes.

Sin la firma del acta de replanteo no será posible el inicio de las obras.

## Artículo 9. *Garantías de la ejecución de las obras*

1. Sin perjuicio de la constitución de las garantías previstas en la legislación urbanística vigente, el promotor del proyecto de urbanización deberá constituir una vez aprobado y con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, 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.

a) La referida fianza alcanzará al diez por ciento (10%) del presupuesto total de las obras de urbanización interiores del sector y, de conformidad a lo previsto en el artículo 276 del PGOU86, podrá alcanzar –en su caso– el cien por cien (100%) de las obras de urbanización exteriores de conexión con las redes generales de la ciudad, todo ello de acuerdo con la valoración realizada por los servicios técnicos municipales. Dicha garantía se constituirá en cualquiera de las formas legalmente admitidas por la normativa de contratación administrativa.

b) La fianza anterior será igualmente exigible, también con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, para las actuaciones de ejecución del planeamiento general que no precisen planeamiento de desarrollo.

c) No será exigible la constitución de fianza respecto de las obras de urbanización asumidas mediante gestión directa por el Ayuntamiento o las asumidas por los particulares en colaboración con el Ayuntamiento.



- d) La fianza constituida será devuelta al promotor para su cancelación, previa solicitud e informe favorable por los servicios técnicos municipales, transcurrido el año de garantía una vez suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y siempre que, en dicho plazo, no se hubiese producido notificación de deficiencias a subsanar por el promotor, o los contratistas cuando fuese el promotor el Ayuntamiento.

Si la obra se arruinase con posterioridad a la expiración del plazo de garantía, el promotor responderá de los daños y perjuicios de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil.

2. En el supuesto previsto en el artículo 55 LOUA y cuando sea posible anticipar las obras de urbanización para su realización de forma simultánea a las de edificación el coste de ejecución de las obras de urbanización pendiente de ejecutar que corresponda abonar a los propietarios afectados, deberá quedar suficientemente garantizado antes de la concesión de la licencia de obras. Dicha garantía alcanzará –como mínimo– a la totalidad de las obras de urbanización perimetrales, que se definen como aquellas necesarias para que la parcela alcance la condición de solar.

En cualquier caso, antes de la obtención de la licencia de primera ocupación deberán estar ejecutadas la totalidad de las obras de urbanización perimetrales y quedar garantizadas las mejoras de los servicios que pudieran ser exigible.

#### Artículo 10. *Recepción de las obras de urbanización*

La recepción de toda obra de urbanización corresponde al municipio, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

La recepción de las obras de urbanización podrá ser total o parcial.

#### Artículo 11. *Recepción parcial de las obras de urbanización*

1. 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.

En defecto de previsión, corresponderá estimar dicha posibilidad a los servicios técnicos municipales en el informe preceptivo que se ha de emitir al efecto.

2. Cuando el instrumento de planeamiento no contenga previsión expresa al respecto, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 180.2 RGU y, en consecuencia, la cesión de las obras de urbanización podrá referirse a una parte de la unidad de ejecución aun cuando no se haya completado la urbanización de la totalidad de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma, cuando proceda, la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. En caso de recepción parcial, el promotor, los propietarios o la entidad a quien corresponda deberán asumir la conservación de las obras mediante la constitución de la correspondiente entidad de conservación en las que se integrará posteriormente los propietarios de terrenos del resto de las fases de ejecución.

#### Artículo 12. *Procedimiento de recepción de las obras*

1. El procedimiento para la recepción de las obras de urbanización 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 LOUA.

2. Las obras de urbanización de iniciativa privada requieren para su recepción, petición del promotor a la que se acompañará certificado final de obras emitido por el director de las mismas o técnico legalmente competente para ello, debidamente visado, con los siguientes documentos:

- Planos de planta general y planta de servicios de final de obra, donde se reflejará su estado definitivo, elaborados sobre plano de planta general y planta de servicios del proyecto aprobado. Dicha documentación se aportará en los mismos formatos que la documentación del proyecto.





- Documento de conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios en relación con las redes realizadas para los mismos.
- 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.
- Ensayos realizados por laboratorio oficial correspondientes al plan de control de calidad propuesto y aprobado por la Administración.

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 ejecución, respondiendo del cumplimiento de dicha obligación con cargo a la fianza referida el artículo 9.1.

4. Si las obras se encuentran en buen estado se darán por recibidas levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía que será de un año. El acta de recepción de las obras será suscrita por el órgano municipal competente en la materia, por el facultativo director de las obras, por el constructor y por el promotor de la actuación.

5. El acta de recepción solo podrá suscribirse cuando las mismas se encuentren en condiciones de ser recibidas según el servicio municipal competente.

Igualmente, se deberá constatar el idóneo cumplimiento de las obligaciones de cesión de los espacios y dotaciones públicas conforme al planeamiento y demás instrumentos de ejecución del mismo

6. 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 subsanarlos.

7. La formalización del acta de recepción legitimará la devolución de las fianzas que se hubiesen constituido para garantizar la simultánea ejecución de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, conforme a lo dispuesto en el apartado el artículo 9.2 de las presente ordenanza. En todo caso deberá mantenerse la fianza correspondiente del diez por ciento del presupuesto total de las obras referida en el apartado el artículo 9.1.

8. Dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, por los servicios técnicos municipales se redactará un informe sobre el estado de las obras. Si este fuera favorable se procederá a la devolución o cancelación de la garantía en la parte que corresponda. Si el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencia de la ejecución de las obras y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, se dictarán las oportunas instrucciones al promotor para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello. En caso de incumplimiento se podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar el cumplimiento de dicha obligación.

## Disposiciones transitorias

1. Los proyectos de urbanización respecto de los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional 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.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, 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 estarán obligados al pago del importe al que se refiere el artículo 9.1.



3. Hasta tanto se apruebe el expediente de adaptación parcial a la LOUA del vigente PGOU de Marbella, las referencias realizadas a las unidades de ejecución se entenderán hechas, en su caso, a los polígonos de actuación.

4. Cuando, una vez transcurridos los plazos previstos en los planes o proyectos, no se hubiese culminado la actuación urbanizadora, el Ayuntamiento podrá, sin perjuicio de las medidas que procedan por incumplimiento de la obligación de urbanizar, acordar la ejecución parcial o por fases de las obras de urbanización pendiente, asumiendo la ejecución bien directamente, bien mediante la colaboración de los particulares.

### Disposición adicional

La documentación requerida en los artículos 2 y 3 de las presentes ordenanzas podrá ser completada y adaptada a la normativa que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor de la misma mediante acuerdo del órgano competente. Igualmente podrá ser adaptada dicha normativa para su adecuación a las disposiciones que se regulen en orden a la incorporación de las nuevas aplicaciones telemáticas.

### Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación 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 del Régimen Local.

Lo que se hace público para general conocimiento y aplicación.

Marbella, 8 de noviembre de 2018.

La Alcaldesa, María Ángeles Muñoz Uriol.

8136/2018