



AYUNTAMIENTO DE
GUILLENA

ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR ACTOS EN SUELO NO URBANIZABLE Y PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Exposición de motivos.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable en el capítulo V del Título I, siendo una de sus novedades la fijación de una prestación compensatoria que se destina al Patrimonio Municipal del Suelo. El artículo 52.5 dispone que su importe es de hasta el 10% del importe de la inversión a realizar, siendo posible la reducción de ese porcentaje mediante su regulación a través de una Ordenanza. Por otra parte, 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 unas normas a las que habrá de acomodarse la tramitación de los proyectos de urbanización, dado que la aplicación de la normativa vigente hasta la entrada en vigor de la referida Ley 7/2002, conlleva una tramitación compleja desproporcionada para el objeto de estos proyectos.

Título I Prestación compensatoria por actos en suelo no urbanizable

Artículo primero.—Es objeto del presente Título es la regulación de la prestación compensatoria por la realización de actos de edificación, construcción, obras e instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento urbanístico lo permita, regulada en el artículo 52.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo segundo.—La prestación regulada en la presente Ordenanza no tiene naturaleza fiscal, y está destinada a la compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el artículo anterior.

Artículo tercero.—Están obligados al pago de la prestación los promotores de los actos gravados por la prestación compensatoria, entendiéndose por promotor cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

Artículo cuarto.—La prestación compensatoria se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia municipal, por la que se autoricen los actos descritos en el artículo primero.



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

Artículo quinto.—Para el cálculo de la prestación compensatoria se tomará como base imponible el importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones a que se refiere el artículo primero, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Artículo sexto.—A la base imponible calculada conforme al artículo anterior, se aplicará los tipos de gravamen según la escala expresada a continuación, en función del tipo de actividad y las condiciones de implantación.

1. Actividades de transformación de productos agrícolas: 3.5%.
2. Actividades que requieran la declaración de núcleo zoológico: 3.5%
3. Estaciones de servicio así como áreas de descanso que incluyan estaciones de servicio. 3,5%
4. Instalaciones destinadas a la producción de energía fotovoltaica (Huertos Solares) de más de 30 MW: 3,5%

El resto de actividades no incluidas en la relación precedente, se aplicará el porcentaje establecido por la Ley.

Artículo séptimo.—Están exentos del pago de la prestación compensatoria los actos que realicen las Administraciones Públicas en el ejercicio de su competencia.

Artículo octavo.—La prestación compensatoria se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Título II Redacción y tramitación de los proyectos de urbanización

Artículo noveno. 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 arts. 98 y 99 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el planeamiento y demás normativa de pertinente aplicación.

Artículo décimo. 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 además del que se exige en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, como mínimo, el que figura en el anexo de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que una vez



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

presentado se requiera la aportación de otros documentos que se 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 requieran dicho informe— e informe de las compañías suministradoras, de acuerdo con las Ordenanzas reguladoras de los servicios de abastecimiento y saneamiento. 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 diez días hábiles, con indicación de que, si así no 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 procedimientos de protección ambiental 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. Una vez comprobada la corrección formal de la documentación aportada, se abrirá un trámite de información pública durante un plazo de veinte días hábiles, que se llevará a cabo mediante publicación de un anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla y comunicación de la apertura y duración de dicho trámite dirigida a cuantos titulares de derechos e intereses pudieran resultar afectados, y que figuren 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 y al domicilio que conste en el mismo.

Una vez finalizado el trámite de información pública y si se 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 aquéllas.

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. Una vez presentada dicha documentación se concederá únicamente a los titulares afectados por el contenido de dicha modificación un plazo de audiencia de diez días hábiles para que puedan formular las alegaciones y presentar la documentación que estimen conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

Artículo undécimo. Resolución del expediente.

1. El proyecto completo, junto con los informes sectoriales cuando sean precisos y las alegaciones formuladas en su caso, será informado por los servicios técnicos y jurídicos municipales.



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

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 2 de abril, 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.

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.

5. El plazo para la resolución del expediente, una vez se cuente con la totalidad de la documentación necesaria, es de cuatro meses de conformidad con el art. 42 de la Ley 30/1992.

Artículo duodécimo. 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, 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 las 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 decimotercero. Proyectos de urbanización promovidos por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas.

1. Estos proyectos 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 seguirá la tramitación establecida en el mismo.



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

Disposición transitoria primera.

A los proyectos relativos a actuaciones de interés público aprobados con seis meses de anterioridad a la entrada en vigor de la Ordenanza les será de aplicación la presente Ordenanza.

Disposición transitoria segunda.

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 este Ayuntamiento.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la anterior Ordenanza aprobada por el Pleno en sesión de 21 de abril de 2004 publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla de 25 de mayo de 2004 y sus posteriores modificaciones de 2010 y 2012.

Disposición final:

La presente Ordenanza entrará en vigor en la forma prevista en 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.

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.
 - 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 homologados.



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

— 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 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 y salud.

- **APROBACIÓN:**
- **BOP N° 216 DE 17-09-2013.**

- **MODIFICACIONES:**