

Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 23 de marzo de 2001, y publicada en el BOP nº 129 de 6 de junio de 2001.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS RECEPCIONES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación a las Recepciones de Obras de Urbanización y a las Entidades Urbanísticas de Conservación, en orden a regular el régimen de asunción de las obligaciones de mantenimiento y conservación de dichas obras de urbanización.

Se aplicará a las Entidades Urbanísticas de Conservación, independientemente de que se hubieran constituido con anterioridad o posterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza, teniendo en cuenta que a las constituidas previamente sólo les serán de aplicación las condiciones más favorables determinadas en la misma.

ARTÍCULO 2.- JURISDICCIÓN

La Jurisdicción competente para el conocimiento de los recursos sobre la recepción de obras de urbanización así como del funcionamiento de las Entidades de Conservación y los recursos que se interpongan contra los acuerdos de sus órganos de gobierno, será la contencioso-administrativa.

CAPÍTULO II LAS RECEPCIONES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 3.- DEFINICIÓN Y RÉGIMEN

3.1. El Promotor ofrecerá al Ayuntamiento las obras de urbanización del ámbito territorial de que se trate, aportando los siguiente documentos:

- Certificado Final de la Obra visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

- Certificado Final de la Obra y Boletín de la Instalación eléctrica debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- Acta de Recepción de las Obras por la Junta de Compensación al Contratista, suscriba por APEMSA.
- Acta de Recepción de las obras de saneamiento y abastecimiento suscrita por APEMSA.
- Acta de Recepción de las redes de Media, Alta y Baja Tensión, suscrita por la Compañía suministradora de electricidad.
- Actas de Recepción de las redes de telecomunicaciones suscritas por las compañías suministradoras.
- Planos de las obras en su estado final en lo referente a Plantas, Secciones, Perfiles, Abastecimiento, Saneamiento, Media Tensión, Alta Tensión, Baja Tensión, Alumbrado Público, Telecomunicaciones, Señalización y Mobiliario (en formatos papel y digital).
- Resultados de los ensayos exigidos por el Servicio de Infraestructura y Urbanización antes o durante el transcurso de la obra.
- Memoria descriptiva detallada de las obras ejecutadas, firmada por la Dirección Facultativa (en formatos papel y digital).
- Plano donde se detalle la delimitación y superficie de los viales y parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento (en formatos papel y digital).

3.2 Se admite la posibilidad de recepciones parciales de obras de urbanización al objeto de poder autorizar las primeras ocupaciones siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción por la Junta de Compensación de conformidad con lo establecido en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión.

3.3 Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se exige la previa inspección por los Servicios Técnicos de Infraestructura y Urbanización y del Área de Medio Ambiente de este Ayuntamiento, para asegurar el cumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos contraídos.

3.4 Se elaborará un acta por el Servicio de Infraestructura y Urbanización en el que se refleje dicho cumplimiento y quede patente que en lo referente al mantenimiento y conservación se estará a lo dispuesto en la presente ordenanza para el caso de que se establezca la constitución obligatoria de una Entidad Urbanística de Conservación, remitiendo copia de dicho acta a los Servicios de Planeamiento y Gestión, de Licencias y de Patrimonio. Asimismo habrá de redactarse una acta por los técnicos del Área de Medio Ambiente donde se certifique el exacto cumplimiento en materia de zonas verdes, parques infantiles, limpieza pública y recogida de residuos, mobiliario urbano y transporte público y de la cual se dará traslado a las empresas concesionarias afectadas.

3.5 En todo caso, no se producirá la recepción de obras hasta tanto no se encuentren disponibles plenamente los suelos municipales lucrativos y no lucrativos (zonas verdes, educativo, deportivo, social).

3.6 El plazo para resolver sobre la recepción de las obras de urbanización será de tres meses desde el ofrecimiento formal de las mismas. En caso de que no se resuelva expresamente en dicho plazo se entenderá estimada la solicitud.

ARTICULO 4.- GARANTÍA

No se procederá a la devolución de la garantía del 6% del coste que resulta de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que establece el Reglamento de Planeamiento para garantizar la conservación de la urbanización, hasta un año después de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización minorándose en las cantidades abonadas por el Ayuntamiento como reparaciones necesarias no acometidas por los obligados a conservar.

CAPÍTULO III.- LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO 5.- DEFINICIÓN

5.1 Las Entidades Urbanísticas de Conservación son el fiel reflejo del principio constitucional de participación ciudadana manifestado después de la fase de ejecución del planeamiento en aras a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, así como la asunción de los costes o gastos de suministro de dichos servicios.

5.2 Lo establecido en el punto anterior implica la previa realización de la urbanización, ya que su objeto es precisamente la conservación y mantenimiento de una urbanización ya ejecutada.

ARTICULO 6.- CONSTITUCIÓN

6.1 La Entidad de Conservación no adquirirá personalidad jurídica hasta su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

6.2 Las presentes ordenanzas sólo regulan la constitución de aquellas Entidades de Conservación que conforme a lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Gestión tienen el carácter de obligatorias y cuya pertenencia a la misma es preceptiva para todos los propietarios incluidos en su ámbito territorial, excepto los propietarios de parcelas destinadas a dotaciones públicas derivadas de las cesiones obligatorias y gratuitas, debiendo contribuir, no obstante a la conservación a partir del momento en que pasen a tener carácter privado lucrativo, bien por concesión bien por transmisión, bien por cualquier otro medio legalmente previsto.

6.3 No obstante podrán constituirse Entidades de Conservación de carácter voluntario siempre que en el acuerdo de su constitución exista unanimidad por parte de todos los afectados.

6.4 En la urbanizaciones cuya ejecución material venga prevista por fases en el planeamiento de procedencia o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización correspondiente, no asumirá la Entidad Urbanística de Conservación sus obligaciones hasta que no hayan sido ejecutadas las obras de urbanización correspondientes a la totalidad de las fases y éstas hayan sido recibidas por el Ayuntamiento.

6.5 La Junta de Compensación, el Promotor o los propietarios del ámbito correspondiente, vienen obligados a conservar hasta que la Entidad de Conservación asuma sus obligaciones.

ARTÍCULO 7.- ESTATUTOS

7.1 Los obligados a conservar, según lo establecido en el artículo anterior, asumirán la redacción de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, sin perjuicio de que se requiera la aprobación por el Ayuntamiento, de que éste pueda formular cuantas rectificaciones estime oportunas una vez practicada la necesaria información pública y previo informe del área de Medio Ambiente, o de que asuma de oficio dicha redacción en caso de incumplimiento.

7.2 La modificación de los Estatutos requerirá la aprobación del Ayuntamiento. Los acuerdos en que se contengan dichas modificaciones se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

7.3 Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del Gobierno y Administración de la Entidad Urbanística de Conservación se inscribirán también en dicho Registro, previa notificación al Ayuntamiento.

ARTICULO 8.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

8.1 Obligaciones Básicas de Conservación y Mantenimiento

8.1.1 Las obligaciones básicas de conservación y mantenimiento a cargo de los integrantes de las Entidades Urbanística de Conservación Obligatorias serán las siguientes:

8.1.1.1 Las Zonas Verdes propias del Plan, polígono o unidad de actuación. Así pues, sólo se le podrán imponer a los propietarios la obligación de mantener las zonas verdes propias del Plan, polígono o unidad de actuación, pero no sistemas generales zonas verdes o equipamientos de la misma naturaleza o cuyo ámbito supere el del Plan Parcial.

En la obligación básica de conservación y mantenimiento de las Zonas Verdes del Plan, polígono o unidad de actuación habrá de estar “incluido el equipamiento de las mismas como pozos, equipos de bombeo y demás instalaciones de riego, juegos infantiles, bancos, papeleras y cualquier otro mobiliario urbano contemplado en el proyecto de urbanización.

8.1.1.2 El consumo de energía del alumbrado público e instalaciones comunes.

8.1.1.3 El consumo de agua de riego de las zonas verdes.

8.1.2 Las obligaciones básicas de conservación y mantenimiento a cargo de los integrantes de las Entidades Urbanísticas de Conservación voluntarias, serán las que asuman en sus estatutos de constitución.

8.1.3 Las obligaciones básicas de conservación y mantenimiento a cargo del Ayuntamiento serán:

8.1.3.1 Los gastos de conservación y mantenimiento del viario.

8.1.3.2 Los gastos originados por los servicios de limpieza y recogida de basuras.

8.1.3.3. Los gastos de conservación y mantenimiento de la red de alumbrado público.

8.1.4 Los gastos originados por la conservación y reparación de las redes eléctricas de alta, media y baja tensión, de la red de suministro de agua, de la red de saneamiento y aguas pluviales, y de la red de telefonía, así como los derivados de otras infraestructuras que se planteen, serán a cargo de las compañías suministradoras de dichos servicios.

8.2 Obligaciones Especiales de Conservación y Mantenimiento.

Las obligaciones especiales a cargo de los integrantes de las Entidades Urbanísticas de Conservación independientemente de su naturaleza obligatoria o voluntaria, serán las que excedan de los estándares básicos referidos en el punto 8.1. Estas obligaciones especiales poseen un carácter indefinido mientras persistan dichos servicios. A título meramente ejemplificativo se citan: seguridad privada del ámbito territorial de la Entidad Urbanística de Conservación, costes de redes especiales de telecomunicación que no los asuman las empresas suministradoras...

ARTICULO 9.- DURACIÓN

9.1 Regla General: Las obligaciones básicas establecidas en el artículo 8.1 de la presente ordenanza, se extenderán por un plazo de CUATRO AÑOS desde la recepción por parte del Ayuntamiento de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito terri-

torial de que se trate, es decir, en caso de ejecución por fases no computará hasta la recepción de las obras de urbanización de la totalidad de las fases.

En todo caso, no podrá disolverse la Entidad Urbanística de Conservación hasta que la edificación alcance el 85% de consolidación de la misma.

Para el cómputo del 85% se tendrá en cuenta toda edificación comprendida en el ámbito territorial, por lo que no afectará a dicho cómputo que la edificación se realice faseadamente.

9.2 Si no se alcanzase el porcentaje establecido en el punto anterior, se establece un periodo residual de DIEZ AÑOS.

9.3 Disuelta la EUC, recaerán sobre el Ayuntamiento las obligaciones básicas descritas en el art.8.1.1 de esta ordenanza.

9.4 Con carácter especial se podrán establecer Entidades de Conservación de duración indefinida, atendiendo a las especiales condiciones o estándares de servicios o equipamientos que demanden determinadas actuaciones. Dichas Entidades tendrán una duración indefinida únicamente para las obligaciones especiales a las que se refiere el artículo 8.2 de la presente ordenanza mientras existan dichos servicios, aplicándose el régimen general en lo que a las obligaciones básicas se refiere.

9.5 Las Entidades Urbanísticas de Conservación voluntarias, tendrán la duración que se determine en sus estatutos de constitución.

ARTÍCULO 10.- CONTROL

El órgano de control y fiscalización de la Entidad de Conservación será el Ayuntamiento, a cuyo fin le corresponderá al mismo:

10.1 Poner en conocimiento de los propietarios que se deban integrar en la Entidad de Conservación del contenido de los estatutos de la misma, dándoles audiencia para que formulen las alegaciones que estimen pertinentes.

10.2 Trasladar las alegaciones mentadas en el punto anterior a los promotores de los referidos estatutos para que puedan elaborar una contestación a las mismas.

10.3 La aprobación de los Estatutos y las modificaciones que se acuerden por la Entidad, sin perjuicio de la facultad de rectificación que tiene conferida.

10.4 La designación de un representante municipal en la Entidad.

10.5 La aprobación de la constitución y remisión del Acuerdo y de la Escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

10.6 La vigilancia del estricto cumplimiento de la normativa urbanística con carácter previo al otorgamiento de licencias.

10.7 El uso de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los integrantes de la Entidad de Conservación.

10.8 La competencia para resolver los recursos contra los acuerdos de la Entidad de Conservación.

10.9 Las demás competencias que le atribuyan las legislaciones urbanística y local.

ARTICULO 11.- CUOTAS

11.1 La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos a que se refiere el artículo 8 de la presente ordenanza, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el correspondiente proyecto de equidistribución ajustándose caso que se dé el supuesto del art. 6.2 de la presente ordenanza. No obstante, las cuotas de los propietarios de los terrenos urbanizados y no edificados serán del 50% de las cuotas que les corresponderían caso de estar edificados.

11.2 Los requerimientos de pago los girará la Entidad de Conservación a quien figure como titular en el Registro de la Propiedad, aunque sea una Entidad Urbanística Colaboradora.

11.3 De no efectuarse el pago en el periodo voluntario, la Entidad Urbanística dará traslado de descubiertos, mediante certificación del Secretario de la misma, al Órgano de Recaudación Ejecutiva Municipal (SERECOP), previa notificación al Ayuntamiento.

11.4 Cuando la Entidad de Conservación se constituya como transformación de otra Entidad Urbanística Colaboradora, los miembros o socios de éstas siguen obligatoriamente como miembros de la Entidad de Conservación, subsistiendo o subrogándose en las cargas reales derivadas de la ejecución de la actuación, todo ello independientemente de sucesivas y ulteriores transmisiones de fincas.

11.5 No procede la suspensión de la reclamación de las cuotas de conservación, ya que no es aplicable el régimen del acto de gestión tributaria de la Hacienda Pública al no tratarse de un acto de naturaleza fiscal.

ARTICULO 12.- PUBLICIDAD

12.1 Se establece la obligación del Promotor o propietario de dar a conocer en los contratos de compraventa la obligación de constituir Entidad de Conservación, o la existencia de la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Mientras tanto no se produzca la entrada en vigor de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en fase de tramitación, la obligación de conservación y mantenimiento establecida en el artículo 8.1.1.2 de la presente Ordenanza no será de aplicación a aquellas Entidades de Conservación existentes o que se constituyan en el futuro cuyos costes de alumbrado público vienen siendo sufragados por el Ayuntamiento”.

DILIGENCIA.- Para acreditar que la presente Ordenanza ha sido aprobada definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día veintitrés de marzo de dos mil uno, al punto segundo de su Orden del Día.

Doy fe en la ciudad de El Puerto de Santa María, a veintiséis de marzo de dos mil uno.

EL SECRETARIO GENERAL,