

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR (JAÉN)

2020/3854 *Aprobación de la Ordenanza municipal reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas y Régimen de la Declaración Responsable y Comunicación Previa.*

Edicto

El Ilmo. Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Andújar.

Hace saber:

Que por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día uno de octubre de dos mil veinte, adoptó entre otros el acuerdo de aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Concesión de Licencias Urbanísticas y Régimen de la Declaración Responsable y Comunicación Previa, cuyo tenor literal es el siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, Y RÉGIMEN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA

Aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión extraordinaria del Pleno celebrada el día 1 de octubre de 2020.

Exposición de Motivos

I. Las licencias urbanísticas están reguladas por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDU), en cuyo artículo 13.3 se estipula que "(...) los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida (...)", y en su artículo 18: "(...) los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate". Así pues, el propio Reglamento de Disciplina determina que el régimen de licencias requiere desarrollo mediante Ordenanza Municipal, sobre todo en lo referido a la documentación a aportar, y en concreto cuándo es exigible y cuándo no es exigible la presentación de Proyecto técnico, uno de los aspectos más litigiosos en lo que a tramitación de las licencias se refiere (entendiéndose extensible al nuevo régimen de declaración responsable). La exigencia de Proyecto, regulada en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, requiere concretar algunos de los conceptos en él contenidos, como el de "construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, configuración arquitectónica de la edificación, usos característicos, etc.," según las características y

ordenación urbanística del municipio, y así fijar la documentación técnica exigible para cada tipo de actuación.

II.- Con fecha 28 de mayo de 2014, el Excmo. Ayuntamiento en Pleno aprobó la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS.

El 9 de marzo se aprobó el Decreto-Ley 2/2020, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, que en su artículo 6 regula la Modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. En lo que a la presente Ordenanza afecta, la principal novedad se concreta en un nuevo artículo 169 bis sobre actos sujetos a declaración responsable, y que por tanto dejan de estar sometidos a licencia.

La declaración responsable del nuevo Decreto se regula en parecidos términos a lo que el Ayuntamiento de Andújar tiene aprobado por Ordenanza para el régimen de comunicación de obras. Las diferencias fundamentales son las siguientes:

* Según el nuevo Decreto el tipo de obras sujetas al régimen de declaración responsable dependerá del tipo de suelo:

a) Para cualquier clase y categoría de suelo: obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación.

b) Para edificaciones en suelo urbano consolidado que no esté en situación de fuera de ordenación (o asimilado): además de las obras de escasa entidad, aquellas que, incluso necesitando proyecto, no alteren ocupación y altura, ni aumenten la edificabilidad o el número de viviendas. Se incluye en el régimen de comunicación la ocupación o utilización de las obras incluidas en este apartado.

* Igualmente se somete al régimen de declaración responsable la ocupación/utilización de nuevas edificaciones.

* Por su parte, quedan sometidos a comunicación previa (además de cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho) los cambios de titularidad, el inicio de las obras y las prórrogas de las licencias o declaraciones responsables.

A la vista de lo anterior, y de lo establecido por el Decreto-Ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se considera necesaria la adaptación de la Ordenanza Municipal al nuevo régimen urbanístico resultante, manteniendo la estructura y las determinaciones básicas que no se hayan visto afectadas.

III.- En cuanto a la estructura general de la Ordenanza, se conforma en base a 5 Títulos, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria, dos Disposiciones Adicionales y una Disposición Final.

El Título I establece las reglas comunes a todos los procedimientos sujetos a la Ordenanza.

El Título II contiene las determinaciones aplicables a las obras, y el Título III a la ocupación, utilización o cambio de uso de los edificios, con independencia de que estén sujetos al régimen de licencia o al régimen de declaración responsable.

El Título IV regula el régimen de licencias urbanísticas, documentación y procedimiento. Se incluyen las licencias de obra, de ocupación/utilización, de alteración de fincas y de obras/ usos provisionales.

El Título V regula la Declaración Responsable y Comunicación Previa que, una vez presentadas y acompañadas de la documentación técnica, informes sectoriales y el justificante del abono de las tasas e impuestos, facultará al promotor para la realización del acto.

Título I.- Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es la regulación del procedimiento y los requisitos en la tramitación de la licencia urbanística, la declaración responsable y la comunicación previa, según lo regulado por el artículo 169 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el artículo 8 del Decreto 60/2010, de Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el artículo 6 del Decreto-Ley 2/2020, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía la Ordenanza.

Estas actuaciones tienen por objeto la comprobación de que los actos de los administrados se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente, y resto de condiciones cuyo control se les atribuye expresamente por la legislación sectorial o normativa municipal.

Artículo 2.- Terminología.

1.- En relación a los conceptos contenidos en esta Ordenanza, se estará a las definiciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar. En concreto y en lo referido al tipo de obras:

a) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones (art. 18.2 b) NNUU.

b) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución (art.18.2 c) NNUU).

c) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o

modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, así como ampliación de la superficie edificada hasta agotar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, si así lo permite la normativa aplicable (art. 18.2 d) NNUU).

d) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior (art. 18.2.e) NNUU).

e) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas (art. 20 a) NNUU).

f) Obras de sustitución : Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución (art. 20 b) NNUU).

g) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes. Incluye la implantación de casas y otras construcciones prefabricadas (art. 20 c) NNUU).

h) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes (art. 20 d) NNUU).

2.- Bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de edificios, instalaciones y construcciones, y bajo el término genérico de obras, se incluye cualquier actuación de construcción, edificación, implantación de instalaciones, transformación y uso del suelo, demolición, y otras actuaciones urbanísticas estables.

A los efectos de considerar la conformidad de una edificación existente con la ordenación urbanística, se entenderá por edificación:

a) Para construcciones terminadas y puestas en uso en diferentes fechas: cuerpos edificatorios que constituyan unidades constructivas que puedan ser técnicamente individualizadas e identificadas, aún en el supuesto de pertenecer a la misma finca registral, y estar adosadas y/o comunicadas.

b) Para edificios en régimen de división horizontal: fincas registrales diferentes que constituyan unidades funcionales que puedan ser técnicamente individualizadas e identificadas.

3.- Las abreviaturas referidas a leyes, normas y reglamentos recogidas en esta Ordenanza, corresponden a:

- LOUA: LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.
- RDUJ: DECRETO 60/2010, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.
- PGOU: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDÚJAR.
- NNUU: NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE ANDÚJAR.

Artículo 3.- Alcance de la Ordenanza.

No están sujetas a esta Ordenanza, y por tanto no se les podrá tramitar ningún tipo de licencia urbanística, ni presentar declaración responsable ni comunicación previa, las actuaciones sobre edificaciones que hayan sido objeto de un Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística que afecte a la finca registral que es objeto de la licencia o declaración responsable, hasta tanto se produzca la legalización de la actuación o el archivo del expediente. Se exceptúan las actuaciones que sean consecuencia del requerimiento de legalización instado por el Ayuntamiento dentro del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, o en el caso previsto por la legislación urbanística para ocupación/ utilización parciales.

Artículo 4. Consultas Previas.

Sin perjuicio de la consulta directa regulada en el artículo 10 de las NNUU, cabrá instar al Ayuntamiento la emisión de cédula urbanística o informe urbanístico, previa solicitud del interesado a la que se acompañará la documentación común exigible por el artículo 5 de esta Ordenanza (apartados a, b, d y e). La contestación a estas consultas tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento, según lo recogido por el apartado 3 del artículo 6 de la LOUA.

1.- Cédula urbanística.

El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificación en la fecha de su expedición.

Las cédulas harán referencia, como mínimo, a las siguientes circunstancias urbanísticas referidas a la finca interesada:

- a) Planeamiento general e instrumentos urbanísticos de desarrollo por cuyas determinaciones se encuentra afectada, indicando su fecha de aprobación.
- b) Clasificación y calificación de suelo.
- c) Para Suelo Urbanizable No Sectorizado, Sectorizado o Suelo Urbano No Consolidado, copia de la ficha del área, sector o unidad de ejecución, en los que se enclave la parcela.
- d) Para Suelo No Urbanizable, categoría del suelo, indicando si está incluido en el ámbito de un Área de Reserva.
- e) Para terrenos destinados a Sistemas Generales, sector o unidad de ejecución en el que se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento, o si está prevista la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate.
- f) Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, o de sujeción a venta forzosa.

2.- Informe urbanístico municipal.

Podrá solicitarse informe municipal sobre la adecuación de una actuación proyectada a la ordenación urbanística vigente, debiendo acompañar a la solicitud documentación técnica suficiente para identificar con claridad el objeto de la consulta. Dicho informe contendrá los términos de los informes parciales emitidos por todos los técnicos y órganos competentes en el trámite de la licencia o declaración responsable, dependiendo de la actuación de que se trate.

Cuando se contemplen aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, o cuando se precise definir el criterio municipal al respecto, se remitirá el expediente a la Comisión Informativa Permanente de Servicios, Infraestructura y Urbanismo. Para los supuestos en que se requiera interpretación del planeamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU, se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

Artículo 5.- Documentación Común.

Con independencia de la documentación específica recogida para cada tipo de actuación, todas las solicitudes de licencia o declaraciones responsables se acompañarán de la siguiente documentación común:

- a) Instancia normalizada.
- b) Identificación catastral del inmueble.
- c) Identificación registral y Escritura de propiedad para Suelo No Urbanizable.
- d) Plano de situación en cartografía oficial del PGOU:
 - Planos C2A o C2B del Catálogo, para fincas incluidas en el Casco Histórico (escala 1:1.000).
 - Grupo de planos AND2, para fincas incluidas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, no incluidas en el Casco Histórico (escala 1:2.000)
 - Grupo de planos T3, para fincas incluidas en Suelo No Urbanizable (escala 1:10.000).
- e) Autoliquidación de las tasas, impuestos y fianzas exigibles, y justificante de abono, salvo que se haya solicitado su aplazamiento, fraccionamiento o compensación, lo que habrá de acreditarse mediante certificación del servicio de Gestión Tributaria.
- f) Autorizaciones, informes, proyectos, etc., exigibles por normas municipales o legislación sectorial con carácter previo a la licencia. A estos efectos, cuando la legislación sectorial vincule la licencia a informe o autorización previos, se entenderá que dicha obligación opera también para la declaración responsable y la comunicación previa. Cuando el acto suponga afectación, ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
- g) Para intervenciones en edificios existentes, justificación expresa de que no se reducen las exigencias básicas de la normativa urbanística y sectorial requerida con carácter previo

a la licencia, por debajo de los niveles de exigencia establecidos por dichas normativas.

h) En actuaciones que requieran documentación técnica para la que no sea obligado su visado, se presentará declaración responsable del técnico u otro documento emitido por el colegio profesional, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.

Título II.- Disposiciones Referidas a Obras

Artículo 6.- Documentación Según Tipo de Obra.

1.- A los efectos de la documentación exigida, se distinguen las obras que precisan Proyecto Técnico o Memoria Técnica, que deberán ser suscritos por facultativo competente, de aquellas que requieran Memoria Descriptiva, para la que no es obligatoria la intervención de un técnico.

Con carácter general, las obras no requerirán la intervención de un técnico cuando:

- No se vean afectadas las condiciones de obligado cumplimiento en materia de seguridad y protección contra incendios, accesibilidad y utilización, ruido y vibraciones, salubridad o ahorro energético.
- No se exija intervención de técnico con arreglo a la normativa vigente en materia de seguridad y salud en las obras, o en materia de gestión y tratamiento de residuos de la construcción.
- No sea precisa intervención de técnico para justificar alguna determinación urbanística o de normativa sectorial.
- No afecten a la disposición interior, ni a elementos estructurales o de cimentación.
- No comporten la modificación o ubicación de nuevas rejillas de salida de climatización, de conductos de evacuación de gases, humos y olores a cubiertas, fachadas o patios.

Y ello con independencia de que, cuando el grado de complejidad o la normativa técnica así lo requiera, deberán aportarse los documentos técnicos, certificaciones o proyectos parciales de tecnologías específicas o instalaciones.

2.- Para obras de menor entidad material y técnica, así como escasa complejidad administrativa y sectorial, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá acotarse la documentación técnica obligada para cada tipo de obra.

3.- Los tipos de obra, con indicación de la documentación específica a aportar, son los siguientes:

a) Obras en parcelas o en la vía pública.

a.1) Instalación de grúas. Se exige Proyecto Técnico, así como póliza del Seguro de Responsabilidad Civil, por la que se asegure la reparación de los posibles daños que pudieran ocasionarse durante el montaje, periodo de instalación y desmontaje.

a.2) Obras en las parcelas:

- Se exige Memoria Técnica para las actuaciones siguientes:

* Aljibes, depósitos de combustible, sondeos y caminos al servicio de una única propiedad.

* Instalación de invernaderos.

* Movimientos de tierra, no afectos a obras de urbanización o edificación.

*Urbanización de espacios libres de parcela (pavimentación, instalaciones, pistas deportivas, vallado, etc.).

* Quioscos, cenadores, carpas, etc., en espacio privado.

- Se exige Proyecto Técnico, para las actuaciones siguientes:

* Piscinas.

a.3) Obras en la vía pública: se exige póliza del Seguro de Responsabilidad Civil por la que se asegure la reparación de los posibles daños que pudieran ocasionarse, así como plano del espacio ocupado, itinerarios y medidas de protección a peatón o vehículos. Además, y dependiendo del tipo de actuación, se aportará:

* Quioscos, puntos de parada de transporte, carpas, vallas publicitarias, etc.: Se exige Proyecto Técnico.

* Instalación de andamios, maquinaria y otros elementos auxiliares: Se exige Memoria Técnica.

* Vados de acceso de vehículos y acometidas individuales a las redes de servicios: Se exige Memoria Técnica, de acuerdo a la autorización municipal de ocupación del dominio público previamente tramitada.

a.4) Otras actuaciones: Se exige Memoria Técnica para las actuaciones siguientes:

* Vallados de fincas y solares.

* Construcciones o instalaciones que afecten al vuelo de las edificaciones o del dominio público, tales como rótulos, chimeneas, antenas, etc.

b) Infraestructuras, actividades extractivas, y depósitos de residuos. Se exige Proyecto Técnico. A título no limitativo, se pueden enunciar las siguientes:

* Carreteras, obras de protección hidrológica, helipuertos, aeródromos, etc.

* Obras civiles tales como puentes, pasarelas, muros de contención, etc.

* Instalaciones energéticas, abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, etc.

* Aperturas de caminos e instalación de depósitos o almacenamiento de combustibles líquidos y gaseosos, que afecten a más de una propiedad.

* Minas, graveras, etc.

* Depósito de escombros y materiales ajenos a la explotación natural del terreno.

c) Obras de ampliación y nueva edificación: nueva planta, sustitución, ampliación, reconstrucción, instalación de casas prefabricadas y similares, instalaciones temporales para espectáculos públicos, y equipamientos al aire libre. Se exige Proyecto Técnico.

d) Obras de consolidación, reestructuración, o acondicionamiento que implique ampliación o cambio de uso característico: Se exige Proyecto Técnico.

e) Obras de acondicionamiento que no implique ampliación ni cambio de uso característico: Se exige Memoria Técnica.

A estos efectos, se consideran usos característicos los siguientes: agropecuario, vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, residencia comunitaria, industrial, hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión, equipamiento y garaje-aparcamiento público o comunitario.

f) Obras interiores de conservación o mantenimiento: Se exige Memoria Descriptiva en la que se detallen las características generales de las obras y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, incluyendo documentación gráfica, fotografías, presupuesto por unidades de obra, lugar de destino de los residuos generados, y uso de la edificación.

g) Obras exteriores de conservación o mantenimiento: Se exige Memoria Técnica.

h) Obras de demolición. Se exige Proyecto Técnico.

i) Talas arbóreas: Se exige Memoria Técnica.

Artículo 7.- Contenido Mínimo de los Documentos Técnicos.

Se establecen a continuación el contenido específico de los proyectos y las memorias técnicas. Para obras de menor entidad material y técnica, así como escasa complejidad administrativa y sectorial, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá acotarse el contenido de la documentación técnica obligada por los apartados siguientes.

a) Proyectos Técnicos.

El contenido mínimo de los Proyectos Técnicos, de cuya veracidad y exactitud responderán el promotor y el técnico redactor, es el regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de Andújar (Sección 3ª, Capítulo 1, Título II). Deberá contar con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, y visado por el Colegio profesional correspondiente, en el supuesto de que dicho visado sea exigible. En concordancia con la actuación de que se trate, el proyecto se complementará con la siguiente documentación:

- Plazos máximos de inicio y finalización de las obras.

- Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.

- Certificado emitido por el redactor del proyecto, en cuadro comparativo normalizado, del cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística vigente, así como de los trámites, informes, autorizaciones, estudios y proyectos exigidos por la normativa urbanística y sectorial, según las características de la actuación, su localización y la situación del inmueble en cuanto a su regularización.

- Nombramiento de la Dirección Facultativa (Director de Obras, Director de Ejecución de Obras y Coordinador de Seguridad y Salud).

- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido detallado en los apartados a) y b) del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Memoria justificativa (incluyendo documentación gráfica suficiente), del cumplimiento de las ordenanzas municipales y la normativa sectorial aplicable, en especial la referida a condiciones de seguridad, protección contra incendios, accesibilidad, ruido y vibraciones, y ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.

b) Memorias Técnicas.

El contenido mínimo de las Memorias Técnicas, de cuya veracidad y exactitud responderán el promotor y el técnico redactor, es el siguiente:

- Memoria descriptiva y gráfica del inmueble y las obras a realizar.

- Presupuesto detallado de las obras.

- Memoria justificativa (incluyendo documentación gráfica suficiente), del cumplimiento de las ordenanzas municipales y la normativa sectorial aplicable, en especial la referida a condiciones de seguridad, protección contra incendios, accesibilidad, ruido y vibraciones, y ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.

- Certificado emitido por el redactor de la memoria, en cuadro comparativo normalizado, del cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística vigente, así como de los trámites, informes, autorizaciones, estudios y proyectos exigidos por la normativa urbanística y sectorial, según las características de la actuación, su localización y la situación del inmueble en cuanto a su regularización.

- Asunción de la Dirección Técnica de las obras, y de la Coordinación de la Seguridad y Salud.

- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido detallado en los apartados a) y b) del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Artículo 8.- Actuaciones Singulares.

Además de la documentación común, y la específica exigible según el tipo en que se encuadre, las actuaciones singulares que a continuación se exponen se registrarán por las siguientes reglas:

1.- Obras sobre edificaciones irregulares.

a) Edificaciones asimiladas a edificaciones con licencia urbanística.

- EDIFICACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: Cuando la realización de la obra requiera la presentación de Proyecto o Memoria Técnica, se acompañará a la solicitud de licencia, o declaración responsable, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la situación y régimen urbanístico aplicables.

- EDIFICACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE O SUELO NO URBANIZABLE: A la solicitud de licencia, o declaración responsable, se acompañará, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la situación y régimen urbanístico aplicables.

b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación.

A la solicitud de licencia, o declaración responsable, se acompañará, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación.

2.- Obras relacionadas con la explotación de los recursos primarios de la finca.

Deberá presentarse un estudio agronómico redactado por técnico competente, que acredite la necesidad de la edificación para el uso y/o explotación agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales de la finca, según lo recogido en el art. 50.B a) de la LOUA, así como la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca en el momento de la solicitud de la licencia, tanto en lo que se refiere a su superficie, como a su tipología e instalaciones.

3.- Actuaciones que contemplen acometidas a Servicios Urbanísticos.

Se aportará plano de parcela en el que se grafíen el trazado y las características de las acometidas a redes. Para obras que no cuenten con Servicios Urbanísticos a pie de parcela acordados a la actuación proyectada, se acompañará certificación del organismo o compañía suministradora responsables, sobre las acometidas a redes y otras obras e instalaciones necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos exigibles según al uso que se destine.

4.- Obras que afecten a fachadas, cubiertas, y otros elementos comunes de las edificaciones.

Para obras en fachadas o cubiertas de edificios plurifamiliares, incluidos el cerramiento de terrazas y balcones, se aportará documentación técnica suficiente para garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, así como autorización de la comunidad

de propietarios.

Las actuaciones que afecten a las zonas comunes de edificios plurifamiliares, solo podrán ser promovidas por la comunidad de propietarios.

Artículo 9.- Obras No Contempladas en la Licencia o Declaración Responsable.

En suelo urbano consolidado, se someterán al régimen de licencia urbanística aquellas modificaciones que alteren los parámetros de ocupación y altura, o conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas contemplados en la licencia o declaración responsable. En caso contrario, las modificaciones se someterán al régimen de declaración responsable.

En suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable o suelo no urbanizable, se someterán al régimen de licencia urbanística aquellas modificaciones que requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación. En caso contrario, las modificaciones se someterán al régimen de declaración responsable.

Título III.- Disposiciones Referidas a Ocupación, Utilización o Cambio de Uso de las Edificaciones

Artículo 10.- Documentación.

La documentación específica a aportar es la siguiente:

1.- Ocupación o utilización de edificaciones irregulares asimiladas a edificaciones con licencia urbanística.

- Fotografía de fachada.

- Alta en el Catastro, o documento acreditativo de que se ha solicitado.

- Certificado Técnico que contenga justificación explícita de que la edificación reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para el uso al que se destina.

- Certificación administrativa acreditativa del asimilado a edificaciones con licencia urbanística.

2.- Ocupación o utilización de las obras en edificaciones e instalaciones existentes.

- Certificado final de obra, suscrito por la Dirección Facultativa, para obras de consolidación, reestructuración, o acondicionamiento que implique ampliación o cambio de uso característico. Para demoliciones, el certificado final de obra contendrá pronunciamiento sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato del propio solar, la vía pública y los predios colindantes.

- Fotografía de fachada, cuando haya sido afectada por las obras.

- Alta de la modificación catastral, o documento acreditativo de que se ha solicitado.

3.- Primera ocupación o utilización de nuevas edificaciones

- Certificado final de obra, suscrito por la Dirección Facultativa.
- Fotografía de fachada.
- Alta en el Catastro, o documento acreditativo de que se ha solicitado.

4.- Cambio de uso.

- Certificado final de obra, suscrito por la Dirección Facultativa.
- Alta de la modificación catastral, o documento acreditativo de que se ha solicitado.

Título IV.- Régimen de la Licencia Urbanística

Artículo 11.- Actos Sujetos al Régimen de Licencia Urbanística.

Están sujetos Licencia Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, detallados en el artículo 169 de la LOUA, el artículo 8 del RDU, y cualesquiera otros actos que se determinen por el PGOU o por la presente Ordenanza. Se exceptúan los actos recogidos en el artículo 169 bis de la LOUA, según redacción introducida por el artículo 6 del Decreto-Ley 2/2020. A efectos de lo contenido en la presente Ordenanza, se agrupan en las siguientes categorías:

- LICENCIAS DE OBRAS.
- LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.
- LICENCIAS DE ALTERACIÓN DE FINCAS.
- LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

Artículo 12.- Licencia de Obras.

Están sujetas a licencia urbanística las obras que requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, o de acuerdo a cualquier otra normativa técnica que así lo exigiera. Se exceptúan las obras en edificaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.

Están sujetas asimismo a licencia urbanística, la legalización de obras que hayan sido objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística.

En cuanto a la documentación específica a aportar para cada una de las categorías de obra, se estará al catálogo establecido en el artículo 6 del Título I.

Artículo 13.- Licencias de Ocupación y Utilización.

1.- Están sujetas a licencia urbanística la ocupación y la primera utilización de las edificaciones irregulares asimiladas a edificaciones con licencia urbanística. La licencia de

ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

2.- Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, y se ajusta a la certificación administrativa acreditativa del asimilado a edificaciones con licencia urbanística.

3.- A los efectos de la presente Ordenanza, el acuerdo municipal que autorice o apruebe el uso de una edificación de propiedad municipal, estará sujeto a los mismos requisitos y producirán los mismos efectos que la licencia de ocupación o utilización.

Artículo 14.- Licencias de Alteración de Fincas.

1.- Tienen por finalidad comprobar que la alteración propuesta de la finca registral se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, estará sujeta a la previa obtención de licencia, salvo que esté contenida en un proyecto de reparcelación aprobado, u otro instrumento urbanístico que incluya documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación, o cuando la división o segregación haya sido objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento como consecuencia de la aprobación de la licencia de obra.

2.- A los efectos de requerimiento de documentación específica, se distinguen:

a) Parcelación urbanística, sobre terrenos que tengan el régimen del suelo urbano y urbanizable.

La solicitud de licencia de parcelación urbanística, deberá adjuntar un proyecto suscrito por técnico competente que contenga, aparte de la documentación común recogida en el artículo 4 de esta Ordenanza, el siguiente contenido mínimo:

- Descripción y planos a escala adecuada de las fincas inicial y resultantes.
- Información sobre las edificaciones existentes en la finca, indicando su posición respecto a las fincas inicial y resultantes, superficie y uso pormenorizado.
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente, referida a la parcelación pretendida, así como de la situación urbanística de las edificaciones tras la parcelación.
- Información sobre las obras y parcelaciones previamente efectuadas sobre la finca, así como de las licencias urbanísticas tramitadas.
- Reportaje fotográfico que muestre las características más significativas de las edificaciones y los terrenos objeto de la licencia.

b) Segregación rústica, sobre terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

La solicitud de licencia de segregación rústica deberá acompañarse de una Memoria Técnica en la que se recoja lo siguiente:

- Documentación gráfica de las fincas inicial y resultantes, indicando superficies.
- Información sobre las edificaciones existentes en la finca, acotando su distancia a linderos, e indicando su situación jurídica, superficie y uso pormenorizado.
- Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente, referida a la segregación pretendida, así como de la situación urbanística de las edificaciones tras la segregación.
- Información sobre las obras y segregaciones previamente efectuadas sobre la finca, así como de las licencias urbanísticas tramitadas.

Artículo 15.- Licencias de Usos y Obras Provisionales.

1.- Con carácter excepcional, y siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos y obras provisionales no previstos en el plan, para construcciones e instalaciones en precario y de naturaleza provisional, en Suelo No Urbanizable destinado para infraestructuras y equipamientos, y en Suelo Urbanizable. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado.

2.- A los efectos de requerimiento de documentación específica, se distinguen:

a) Obras provisionales.

La solicitud de licencia de obras provisionales deberá adjuntar la siguiente documentación específica:

- Documentación exigible según lo establecido por el artículo 6 de esta ordenanza, según el tipo de obra de que se trate, y si se encuadra en algunas de las actuaciones singulares reguladas por el artículo 8.
- Prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.
- Compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad el carácter precario de la construcción, así como el deber de demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.

b) Usos provisionales.

La solicitud de licencia de usos provisionales deberá acompañar, aparte de la documentación recogida en los artículos 5 y 10 de esta Ordenanza, el compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad el carácter precario del uso, así como el deber de cese sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento.

Artículo 16.- Tramitación de Licencias Urbanísticas.

1.- Inicio del procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada, acompañada de la documentación común exigible, así como la documentación específica y complementaria que se indica para cada categoría y situación, en su apartado correspondiente.

2.- Requerimiento de documentación.

Los servicios administrativos del área de urbanismo efectuarán la comprobación de que la documentación presentada está completa, según lo regulado por esta Ordenanza para cada tipo de actuación.

Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos 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 que así lo declare.

Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior, o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia, solicitando la incorporación al expediente de la documentación que obrase en el que fue archivado.

3.- Emisión de informes.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística, en los términos recogidos por los artículos 6 y 16 del RDU.

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

4.- Resolución del procedimiento.

Una vez emitidos los informes preceptivos, se elevará el expediente a la Comisión Informativa Permanente de Servicios, Infraestructura y Urbanismo que dictaminará, en su caso, sobre los aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, definiendo el criterio municipal al respecto. Para los supuestos en que se requiera interpretación del planeamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU, se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

Emitidos los informes y dictaminado el expediente por la citada Comisión, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 21.1.q)

de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

5.- Contenido de la resolución.

La resolución de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas debe ser motivada y congruente con lo solicitado, consignando expresamente los extremos señalados en el art. 19 del RDU. Con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, la actuación municipal sustanciada en dicha resolución, se limitará a la comprobación de que las actuaciones previstas se adecúan a las normas y ordenanzas municipales, a la legislación vigente en materia de régimen local, a la ordenación territorial y urbanística, así como al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los ayuntamientos por la legislación sectorial.

La resolución contendrá lo plazos máximos para el inicio y la finalización de las obras, a computar a partir de la comunicación de la concesión de la licencia. Estos plazos no podrán ser superiores a los obligados en los informes, autorizaciones, instrumentos urbanísticos de desarrollo o trámites previos que, en su caso, vinculen a la licencia, ni a los establecidos por el artículo 38 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y el artículo 22 del RDU.

6.- Notificación de la resolución.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo establecido por la legislación urbanística y la legislación sobre procedimiento administrativo común. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento, y se suspenderá en los casos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como en los establecidos en el art. 20.1 del Decreto 60/2010 de 16 de abril.

En caso de transcurrir el plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, se estará a lo previsto en la legislación urbanística y la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 17.- Modificación de la Licencia Urbanística.

Una vez concedida la licencia, los informes y autorizaciones sectoriales, así como el proyecto, memorias, estudios y resto de documentación técnica aportados por el solicitante, serán incorporados a la resolución como condición material de la misma.

Deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento cualquier actuación pretendida que no esté amparada por la licencia, siguiendo el procedimiento que legalmente proceda según el carácter y alcance de la alteración: nueva licencia, declaración responsable o comunicación previa. Deberá aportarse la documentación exigible por esta Ordenanza en los aspectos que se modifiquen, y practicar las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que correspondan.

Título V. Régimen de la Declaración Responsable y Comunicación Previa.

Capítulo 1.- Régimen de la Declaración Responsable

Artículo 18.- Definición y actos sujetos al régimen de declaración responsable.

1.- Se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

2.- Están sujetos a Declaración Responsable, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, las actuaciones urbanísticas detalladas en el artículo 169 bis de la LOUA. A los efectos de lo contenido en la presente Ordenanza, se agrupan en las siguientes categorías:

- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS.
- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN, UTILIZACIÓN, O CAMBIO DE USO.

Artículo 19.- Declaración responsable de obras.

1.- Están sujetas al régimen de declaración responsable:

- Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.

- Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.

Se exceptúan de la aplicación de este régimen, la legalización de obras que hayan sido objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística.

En cuanto a la documentación específica a aportar para cada uno de los tipos de obra, se estará a lo establecido en el artículo 6 del Título I.

2.- A los efectos de la documentación a presentar, se establecen 2 subcategorías de declaración responsable de obras:

- Declaración responsable de obra menor, para obras a las que no sea exigible Proyecto o Memoria Técnicos, según lo regulado en el artículo 6 de esta Ordenanza.

- Declaración responsable de obra mayor, para obras a las que sea exigible Proyecto o Memoria Técnicos, según lo regulado en el artículo 6 de esta Ordenanza.

3.- La instancia se acompañará, aparte de la documentación común y la específica exigibles, de una declaración responsable en modelo normalizado, sobre el cumplimiento de esta Ordenanza y de las condiciones recogidas en la legislación urbanística y sectorial, especificando:

- Que las obras están sujetas al régimen de declaración responsable de obras, según lo

recogido en el presente artículo.

- Que las obras no se realizarán en una edificación objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística, que afecte a la finca registral objeto de la declaración responsable.
- Que las obras cumplen con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente, y disponen de la documentación que así lo acredita, así como las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial con carácter previo a la licencia.
- Que se adjunta resolución del trámite ambiental, en caso de que sea exigible.
- Que se adjunta autorización de la Consejería competente en materia medioambiental, en caso de que sea exigible.
- Que se adjunta autorización de la Consejería competente en materia de protección de Patrimonio Histórico-Artístico, en caso de que sea exigible.
- Que se adjunta autorización de la ocupación o el uso privativo de bienes de dominio público, en caso de que sea exigible.
- Que se adjunta certificado o resolución de la regularización de la edificación, en caso de que sea exigible.
- Que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación o, en caso de que así fuera, que las obras son obras autorizables.

Artículo 20.- Declaración Responsable de Ocupación, Utilización o Cambio de Uso.

1.- Tienen por objeto acreditar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación, así como que las obras realizadas se adecúan a la licencia o a la declaración responsable que amparan dichas obras.

2.- La declaración responsable de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la declaración responsable de utilización en los demás supuestos.

3.- Están sujetos a declaración responsable:

- La ocupación o utilización de las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.
- Los cambios de uso en las edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano

consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

4.- La instancia se acompañará, aparte de la documentación común y la específica recogida en esta Ordenanza, de una declaración responsable en modelo normalizado, sobre el cumplimiento de esta Ordenanza y de las condiciones recogidas en la legislación urbanística y sectorial, especificando:

- Que la ocupación, utilización o cambio de uso está sujeta al régimen de declaración responsable, según lo recogido en el presente artículo.

- Que la edificación no ha sido objeto de Acta de Inspección o expediente de protección de la legalidad urbanística, que afecte a la finca registral objeto de la declaración responsable o, en caso contrario, que se ha legalizado la actuación que ocasionó el Acta o la apertura del expediente de protección urbanística.

- Que la ocupación, utilización o cambio de uso, cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente, y dispone de la documentación que así lo acredita, así como las autorizaciones e informes exigibles por la legislación sectorial con carácter previo a la ocupación, utilización o cambio de uso.

- Que se adjunta autorización de la ocupación o el uso privativo de bienes de dominio público, en caso de que sea exigible.

- Que se adjunta certificado de la regularización de la edificación, en caso de que sea exigible.

- Que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación o, en caso de que así fuera, que la ocupación, utilización o cambio de uso es autorizable.

- Que el uso es compatible con el planeamiento y la ordenación urbanística.

Artículo 21.- Modificación de la Declaración Responsable.

Una vez presentada la declaración responsable, los informes y autorizaciones sectoriales, así como el proyecto, memorias, estudios y resto de documentación técnica aportados por el solicitante, tendrán la consideración de condición material de la misma.

Deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento cualquier actuación pretendida que no esté amparada por la declaración responsable, siguiendo el procedimiento que legalmente proceda según el carácter y alcance de la alteración: licencia, declaración responsable o comunicación previa. Deberá aportarse la documentación exigible por esta Ordenanza en los aspectos que se modifiquen, y practicar las liquidaciones complementarias de tasas o impuestos que correspondan.

Capítulo 2.- Régimen de la Comunicación Previa

Artículo 22.- Definición y Actos Sujetos a Comunicación Previa.

1.- Se entenderá por comunicación previa, aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

2.- Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

- a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables.
- b) El inicio de las obras.
- c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Artículo 23.- Comunicación de Inicio de Obras.

Para obras tramitadas sobre la base de un proyecto básico y de ejecución, en el plazo máximo señalado en la licencia o declaración responsable, el promotor presentará en el Ayuntamiento comunicación previa del inicio de las obras, a la que acompañará Acta de Replanteo suscrita por Promotor, Constructor y Director de Obras, quienes serán responsables de que las obras se ajusten a los términos de la licencia o declaración responsable.

Para obras tramitadas sobre la base de un proyecto básico, a la comunicación previa del inicio de las obras presentada según lo dispuesto en el párrafo anterior, se acompañará la documentación requerida por el artículo 21 de RDU, así como cualquier otra documentación, estudios o proyectos exigidos por la legislación sectorial para la ejecución de obras (Telecomunicaciones, Seguridad y Salud, Gestión de residuos, etc.).

La comunicación previa regulada en el presente artículo faculta para el inicio de las obras desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

Artículo 24.- Comunicación de Prórroga de Obras.

Para la prórroga de los plazos de inicio o finalización de obras contenidos en la licencia o declaración responsable, la comunicación previa incorporará el plazo de la prórroga, así como una declaración de que, a la fecha de presentación de dicha comunicación, la licencia o declaración responsable es conforme con la ordenación urbanística vigente, de acuerdo con el artículo 173.2 de la LOUA y 22.2 del RDU, sin requerir más documentación.

Para prórrogas en la fase de ejecución de obras que cuenten con dirección técnica, deberá aportarse certificado suscrito por ésta, en el que se acredite su grado de ejecución.

Artículo 25.- Comunicación de Cambio de Titularidad de la Licencia Urbanística o Declaración Responsable.

El cambio de titularidad de una licencia o declaración responsable deberá ser notificado al Ayuntamiento mediante comunicación previa. El impreso de solicitud tendrá que venir suscrito tanto por el titular transmitente como por el adquirente. Del mismo modo, podrá aportarse el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” que justifique la transmisión.

El adquirente se subrogará en todos los derechos y obligaciones derivados de la licencia o declaración responsable, y se comprometerá expresamente a ejecutar las obras conforme el contenido de la licencia o declaración responsable.

En el supuesto en que la licencia o declaración responsable estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, el nuevo titular deberá constituir idénticas garantías a las que tuviese constituida el antiguo titular.

Para el cambio de titularidad de una licencia o declaración responsable en la fase de ejecución de obras que cuenten con dirección técnica, deberá aportarse certificado suscrito por ésta, en el que se acredite su grado de ejecución.

La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de la licencia o declaración responsable.

Capítulo 3.- Tramitación de la Declaración Responsable o Comunicación Previa

Artículo 26.- Tramitación de la Declaración Responsable o Comunicación Previa.

1.- Inicio del procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante presentación de la declaración responsable o comunicación previa en instancia normalizada, acompañadas de la documentación exigible por la legislación aplicable y la presente Ordenanza.

La declaración responsable o comunicación previa habrán de ajustarse a los siguientes criterios y contenido:

- a) Identificar al promotor y en su caso acreditar la representación. Si fuera el caso, identificar a los técnicos intervinientes.
- b) Definir suficientemente las actuaciones que se pretenden realizar.
- c) Relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte o que se manifieste estar en posesión.
- d) Estar suscritas, en todo caso, por el promotor/es de la actuación. Ello será con independencia de los certificados suscritos por técnico competente que las acompañen.

Cuando la actuación objeto de la declaración responsable o comunicación previa requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación, no podrá presentarse la declaración

responsable o comunicación previa sin que las mismas se acompañen de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido. Se acompañará la autorización o concesión exigible de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración pública, tanto en lo referido al dominio público o demaniales, como al dominio privado o patrimoniales.

La declaración responsable o comunicación previa facultan para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vayan acompañadas de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

2.- Control del acto.

a) Control administrativo: Los servicios administrativos del área de urbanismo efectuarán la comprobación de que la documentación presentada está completa, según lo regulado por esta Ordenanza para cada tipo de actuación.

b) Control técnico y jurídico: Los servicios técnico y jurídico municipales, a la vista de la declaración responsable o comunicación previa y su documentación adjunta, emitirán los correspondientes informes de control, pronunciándose sobre la idoneidad de la actuación a la normativa urbanística y sectorial. Asimismo, informarán sobre si la actuación planteada, a la vista de la presente Ordenanza y de la legislación aplicable, se ajusta a las condiciones establecidas para poder acogerse al régimen de declaración responsable o comunicación previa.

Cuando los informes técnico o jurídico contemplen aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de la ordenación urbanística, o cuando se precise definir el criterio municipal al respecto, se remitirá el expediente a la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda. Para los supuestos en que se requiera interpretación del planeamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 9 de las NNUU, se elevará al Pleno para su pronunciamiento, cuya resolución será publicada y se incorporará como anexo al PGOU o al instrumento urbanístico afectado.

3.- Subsanación de deficiencias.

Si del contenido de los informes de control resultasen deficiencias no esenciales, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de tres días. En dicho requerimiento se hará constar expresamente que la declaración responsable o comunicación previa no surten efectos de ninguna índole, y por tanto no facultan para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud, al no ir acompañadas de la documentación y requisitos exigidos.

4.- Fin del procedimiento.

Cuando el informe de control contenga pronunciamiento favorable, se incorporará al expediente, poniendo fin al procedimiento. Y ello sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección en la ejecución o el desarrollo del acto objeto de la declaración responsable.

5.- Cese de la actuación.

a) Si del contenido de los informes de control resultaren deficiencias esenciales, o si en el plazo de tres días no se diere respuesta a lo requerido, y de conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, se declarará por resolución la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

En cualquier caso, se dictará resolución en idénticos términos desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañen o incorporen a la declaración responsable o comunicación previa.
- La no presentación de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.
- La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.
- El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

b) El Acto por el se dicte el cese de la actuación se ajustará al siguiente procedimiento:

- Resolución declarando la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización. Supondrá la paralización o cese automático de la actuación, y presentará un carácter inmediatamente ejecutivo sin que sea preceptivo el trámite de audiencia previa.
- Trámite de audiencia al interesado, por el plazo general establecido en la legislación de procedimiento administrativo común.
- Resolución definitiva, en la que se reconozca la carencia de efectos de la declaración.

Disposición Derogatoria

Queda derogada la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN DE OBRAS aprobada por Acuerdo Plenario de 28 de mayo de 2014, así como todas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en las presentes ordenanzas en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas.

Disposición Transitoria Única

Los expedientes de solicitud de licencia o que hayan presentado la comunicación de obras, y que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

Disposiciones Adicionales

Primera: Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que resulten de aplicación. Y aplicación y efectividad en virtud de lo dispuesto en el RDL 7/2015 de 30 octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y aplicación del Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

Segunda: Se faculta, expresamente, al Alcalde-Presidente, una vez oída la Comisión Informativa Permanente de Servicios, Infraestructuras y Urbanismo, para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas, siempre que no se trate de cuestiones de necesaria competencia de Pleno, así como para dictar las disposiciones necesarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

Disposición Final Única

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 70.2 de la misma norma.

Lo que se hace público el contenido íntegro de la referida Ordenanza.

Andújar, a 05 de octubre de 2020.- El Alcalde Presidente, FRANCISCO MANUEL HUERTAS DELGADO.