

## **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

SAYALONGA

*Expediente número:* 414/2020.

*Procedimiento:* Disposición normativa (aprobación).

*Asunto:* Ordenanza Reguladora de los Instrumentos de Intervención Municipal en Materia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sayalonga.

### **ORDENANZA REGULADORA DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA URBANÍSTICA**

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, impone a los estados miembros la obligación de eliminar todas las trabas jurídicas y barreras administrativas injustificadas a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios.

De conformidad con la posibilidad prevista en el artículo 84.1 b) y c) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducida por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, dictada en aplicación de la mencionada directiva, las comunidades autónomas han ido regulando junto con la tradicional licencia urbanística, el control administrativo posterior por medio de declaración responsable o comunicación previa, en relación, normalmente, con la figura de las obras menores.

En el ámbito de la Comunidad de Andalucía, el día 12 de marzo de 2020 se publicó en el *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* 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 con el fin de agilizar algunos procesos productivos en el ámbito de nuestra comunidad autónoma. El artículo 6 del Decreto-Ley modifica diversos artículos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía e introduce un nuevo artículo 169 bis que somete a declaración responsable determinadas actuaciones hasta ahora sujetas a licencia urbanística. Según el propio artículo 169 bis “La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud 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 corresponda”. Por otro lado, el mismo precepto en su apartado 5 y como novedad, somete a comunicación previa otra serie de actuaciones.

La modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía supone una revisión de los procedimientos de intervención administrativa de los actos de edificación al objeto de eliminar cargas innecesarias o desproporcionadas para el desarrollo de las actividades económicas, priorizando los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria.

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la nueva normativa, mediante la presente ordenanza dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución española y su normativa de desarrollo, pretende facilitar la actividad administrativa en el término municipal de Sayalonga, desplazando la técnica autorizatoria a aquellos supuestos previstos legalmente, evitando los controles previos y propiciando la existencia de controles posteriores, bastando con la presentación de declaración responsable o comunicación previa

para el ejercicio del derecho, lo que permitirá ejecutar las obras o poner en funcionamiento las actividades de manera inmediata.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las administraciones públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

## TÍTULO I

### Disposiciones generales

#### Artículo 1. *Objeto*

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular los mecanismos de intervención municipal de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el municipio, en concreto los procedimientos de licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa así como el procedimiento de comprobación, control e inspección de las actuaciones realizadas en el término municipal

2. La intervención del Ayuntamiento en las actuaciones referidas en el apartado anterior se somete a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo pretendido y la eliminación de trabas injustificadas, de conformidad con lo exigido en el Directiva 2006/123 CE y en la legislación estatal y autonómica de desarrollo.

#### Artículo 2. *Instrumentos de intervención municipal*

El Ayuntamiento de Sayalonga podrá intervenir la actividad urbanística de los ciudadanos a través de los siguientes instrumentos:

- Licencias.
- Declaración responsable.
- Comunicación previa.

## TÍTULO II

### Instrumentos de intervención municipal: Licencias, declaración responsable y comunicación previa

#### CAPÍTULO I

##### LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### Artículo 3. *Objeto de la licencia urbanística*

Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

- El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:
  - Condiciones de parcelación.
  - Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

- Alineaciones y rasantes.
  - Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
  - Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.
  - Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
- La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los catálogos.
  - La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

#### Artículo 4. *Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos en subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II del título II de la LOUA, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- b) Las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.
- c) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- d) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- f) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- g) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- h) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetos a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a las que se refiere el artículo 158 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ni los actos de las administraciones públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística. Tampoco requieren licencia aquellos actos que estén sujetos a declaración responsable o comunicación previa según lo dispuesto en la presente ordenanza y en el artículo 169 bis de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía

4. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

## Artículo 5. *Definición y tipología*

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza la comprobación de que las actuaciones de los administrados sujetos a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

- A) Licencia de parcelación.
- B) Licencias de obras.
  - b.1) De urbanización.
  - b.2) De obras de edificación en edificios existentes.
  - b.3) Obras de nueva edificación.
  - b.4) De obras de demolición.
- C) Licencia de otras actuaciones urbanísticas.
- D) Licencia de usos y obras provisionales.

## CAPÍTULO II

### LICENCIAS DE PARCELACIÓN

## Artículo 6. *Parcelación*

1. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar si la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y al planeamiento territorial y urbanístico aplicable. Toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación. Cuando afecte a parcelas donde radique un bien inmueble incoado o declarado como BIC o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se requerirá la autorización previa de la Consejería de Cultura.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la LOUA, se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano o urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del instrumento de planeamiento del municipio de Sayalonga.

Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Conforme a lo establecido en el artículo 67 LOUA, son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o

solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

- Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de estas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a esta.
- Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Conforme a lo establecido en el artículo 68 LOUA, no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 LOUA. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.

#### Artículo 7. *Objeto y documentación del proyecto de parcelación*

1. El proyecto de parcelación tiene por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la división, agregación o transformación de la configuración del inmueble propuesto.

2. El proyecto de parcelación, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, se compondrá de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las condiciones urbanísticas vigentes. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- b) Se aportará identificación registral y catastral de las fincas, así como acreditación suficiente de la titularidad sobre las mismas.
- c) Plano georeferenciado de situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración sobre la cartografía del instrumento de planeamiento de Sayalonga (a escala 1/2000 o en su defecto 1/10000).
- d) Planos del estado actual, georeferenciado, a escala 1/500, en el que se señalen las fincas originarias, registrales o reales, representadas en plano parcelario, con referencia, si es posible a plano catastral, señalando las edificaciones y arbolado existentes así como los usos de los terrenos.
- e) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía georeferenciada, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente. Los planos acotados se presentarán también en soporte informático.

#### Artículo 8. *Licencia de parcelación*

1. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo rural y urbanizado, según las definiciones

contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana siempre que el suelo no haya sido objeto de reparcelación. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de presentación a que se refiere el apartado anterior.

6. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística, incluyendo la de reposición de la realidad física alterada que se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa en el caso de terrenos clasificados como suelo no urbanizable conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

#### *Artículo 9. Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud individualizada de licencias de parcelación*

1. Para la tramitación de la oportuna licencia de parcelación deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
- b) Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.
- c) Proyecto de parcelación en soporte informático en ficheros de lectura y vectoriales georreferenciados (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes), con los requisitos y documentos previstos en el artículo 13.1 del RDU y en el artículo 7 de la presente ordenanza.

### CAPÍTULO III

#### LICENCIAS DE OBRAS

#### *Artículo 10. Objeto de la licencia*

1. El objeto de la licencia de obras es comprobar si las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico y de ordenación territorial vigentes.

2. La licencia urbanística de edificación obtenida de modo expreso o, en su caso, por silencio administrativo es título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la legislación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto con respecto al inicio de las obras y a la comprobación previa del replanteo de las alineaciones y rasantes. El silencio administrativo será negativo cuando la licencia solicitada sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o pretenda intervenir sobre bienes y espacios catalogados y dicha propuesta sea contraria a las determinaciones contenidas en materia de protección en su correspondiente ficha de catálogo.

3. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, de obras referido a la fase de que se trate.

#### Artículo 11. *Tipos de licencias de obras*

La licencia urbanística de obras puede ser:

1. **DE URBANIZACIÓN**

2. **DE EDIFICACIÓN**

2.1. EN EDIFICIOS EXISTENTES

- Obras de restauración.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de reestructuración.
- Obras de ampliación.
- Obras de acondicionamiento.

2.2. DE NUEVA EDIFICACIÓN

- Obras de reconstrucción.
- Obras de sustitución.
- Obras de nueva planta.

3. **DE DEMOLICIÓN**

#### Artículo 12. *Obras de urbanización sujetas a licencia*

1. Estarán sujetos a la previa y preceptiva licencia municipal las obras de urbanización, no municipales, no incluidas en un proyecto de urbanización específico, así como las de mera conservación y mantenimiento de esta. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

2. Las obras de urbanización que se lleven a efecto en ejecución de un proyecto de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de estos, sin perjuicio de que, previo a su inicio, se realice el acta de replanteo u otras que resulten preceptivas.

3. Cuando las obras de urbanización autorizadas mediante licencia o con la aprobación del proyecto de urbanización afecten al subsuelo a una zona arqueológica con protección cautelar, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

4. El Ayuntamiento podrá requerir para la concesión de licencia la previa constitución de fianza, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros y demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse. Esta fianza será exigible, en el caso de obras promocionadas por administraciones públicas, al contratista de las mismas al inicio de su ejecución, cuya fecha tendrá que comunicarse al Ayuntamiento por anticipado.

#### Artículo 13. *Licencias de obras de edificación*

Tipos de licencia de obra mayor sujetas a licencia:

A) **OBRAS SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES**

Se diferencian:

1. OBRAS DE RESTAURACIÓN

Solo sujetas a licencia municipal cuando se ejecuten sobre suelo no urbanizable, pues si afectan a suelo urbano consolidado se sujetan a declaración responsable. Son aquellas que tienen por objeto la restitución de los valores históricos o arquitectónicos de un edificio catalogado existente o parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante,

la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda comprobarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con la tipología o los valores arquitectónicos del inmueble. No obstante cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

## 2. OBRAS DE REHABILITACIÓN

Solo sujetas a licencia municipal cuando se ejecuten sobre suelo no urbanizable, pues si afectan a suelo urbano consolidado se sujetan a declaración responsable. Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica con los valores arquitectónicos del inmueble. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas:

- Las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más avanzada).
- Las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y, en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos por ley o contenidos en su ficha de catálogo.
- Las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.
- Las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes con los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger. No obstante cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

## 3. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Solo sujetas a licencia municipal cuando se ejecuten sobre suelo no urbanizable, pues si afectan a suelo urbano consolidado se sujetan a declaración responsable. Son aquellas obras consistentes en la renovación, mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural o espacial originaria, aún conservando los cerramientos exteriores del edificio. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando los elementos determinantes de su organización tipológica y las operaciones de vaciado de la edificación manteniendo las fachadas exteriores. Cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

#### 4. OBRAS DE AMPLIACIÓN

Sujetas a licencia municipal con independencia de la clasificación del suelo. Son aquellas encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Las obras de ampliación estarán supeditadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el planeamiento general vigente. Cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, además se requerirá autorización previa por parte de la Consejería de Cultura para la tramitación de la intervención arqueológica correspondiente.

#### 5. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Solo sujetas a licencia municipal cuando se ejecuten sobre suelo no urbanizable, pues si afectan a suelo urbano consolidado se sujetan a declaración responsable. Son aquellas consistentes en las actividades de instalación necesarias para habilitar los edificios.

##### B) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Estarán sujetas, en todo caso, a licencia municipal de obras. Entre las obras de nueva edificación se diferencian:

1. OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN: Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
2. OBRAS DE SUSTITUCIÓN: Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.
3. OBRAS DE NUEVA PLANTA: Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

##### C) OBRAS DE DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL

Estarán sujetas en todo caso a licencia municipal de obras.

#### Artículo 14. Documentación a aportar para la obtención de licencia de obra

1. Para la obtención de licencia de obra deberá presentarse por el interesado:
  - a) Solicitud de licencia en modelo normalizado.
  - b) Asunción expresa y formal por el promotor de la obra, conforme se define en el artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
  - c) Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación. Esta autorización sustituirá a las ulteriores licencias de acometidas de servicios para lo cual el proyecto deberá cumplir la normativa sobre acometidas de servicios urbanos. Se aportará, asimismo, la constitución de aval que garantice suficientemente el coste de ejecución de estas obras de urbanización pendientes. Cuando

además sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público y/o dotaciones públicas se presentará documento suscrito por la propiedad formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.

- d) Cuestionario de estadística de edificación y vivienda en impreso normalizado.
- e) Justificante del ingreso de autoliquidación de la tasa por tramitación de licencias urbanísticas y del impuesto de construcción, de conformidad con las ordenanzas fiscales vigentes en el momento de su devengo.
- f) Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones, licencias medioambientales u otras preceptivas conforme a normativa sectorial y, en su caso, concesiones administrativas. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a procedimiento de calificación ambiental por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la documentación ordinaria se deberá de complementar con la indicada en los distintos reglamentos que desarrollen dicha ley para poder realizar la calificación ambiental. En el caso de que las obras o actividad estuviesen sometidas a instrumentos de autorización ambiental integrada o autorización unificada por la citada ley, se aportará junto con la documentación ordinaria, resolución de autorización ambiental integrada o unificada, según proceda, emitida por la conserjería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía.
- g) Cualquier otra documentación prevista en la normativa del planeamiento general vigente en el municipio.
- h) El proyecto básico, o proyecto básico y de ejecución si procede, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos o aprobado por el órgano competente, en caso de obras promovidas por administraciones públicas o por entidades u organismos de ellas dependientes), acompañado de soporte informático en ficheros de lectura y vectoriales georreferenciados (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes). El contenido del proyecto básico, además de lo previsto en el anejo I del Código Técnico de la Edificación para esta etapa del proyecto técnico de edificación, incluirá también:
  - Estimación del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras, así como programación.
  - Valoración y estimación de la posible disposición de andamios, vallas de protección, contenedores, y demás elementos auxiliares de obra, ya sea en espacio público o privado, con atención a las ordenanzas municipales vigentes en relación con la ocupación de bienes de titularidad pública.
  - Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo previsto en el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, suscrito por técnico competente, y que incluirá, entre otros aspectos, una estimación de las cantidades que previsiblemente se van a producir con la obra, las medidas de prevención de generación, de separación, reutilización, valorización o eliminación de residuos proyectadas, y una valoración del coste previsto de dicha gestión que formará parte de presupuesto del proyecto en capítulo independiente
  - Anexo en el que se justifique el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación en materia de seguridad en caso de incendios, seguridad de utilización y accesibilidad.
  - El presupuesto de ejecución material de la obra o instalación que se pretende realizar se calculará de acuerdo con un baremo de precios oficial, base de precios del Colegio de Arquitectos. Dicho presupuesto no podrá ser inferior, a los efectos del cálculo de tasas e impuestos, al calculado en base a los módulos previstos en las ordenanzas fiscales en vigor.

2. Además, en los distintos tipos de obras de edificación, y dentro del contenido de la documentación a aportar en el proyecto básico, será exigible la siguiente documentación específica:

### 2.1. PROYECTOS DE OBRAS SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES

En este tipo de obras, para la obtención de la licencia, será requisito, en todo caso, la presentación de proyecto técnico que incluya proyecto básico y de ejecución, con el contenido descrito en las presentes ordenanzas.

#### 2.1.1. PROYECTOS DE OBRAS DE RESTAURACIÓN

– Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

– Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

– Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

– Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

– Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

– Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación. Asimismo, a juicio del Ayuntamiento, cuando concurren causas que así lo motiven dada la singularidad de estos proyectos podrá requerirse la concreción de la documentación exigida.

#### 2.1.2. PROYECTOS DE OBRAS DE REHABILITACIÓN

– Levantamiento del edificio en su situación actual.

– Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.

– Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.

– Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 2.1.3. PROYECTOS DE OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

– Levantamiento del edificio en su situación actual.

– Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.

– Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

– Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 2.1.4. PROYECTOS DE OBRAS DE AMPLIACIÓN

– Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.

– Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

– Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

– Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

## 2.1.5. PROYECTOS DE OBRA DE ACONDICIONAMIENTO

– Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

## 2.2. PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

En este tipo de obras, para la obtención de la licencia, será suficiente la presentación del proyecto básico, con el contenido descrito en las presentes ordenanzas. El proyecto básico deberá incluir planos acotados en soporte informático, grafiados sobre cartografía georreferenciada, en los que se defina claramente las alineaciones y rasantes previstas, de forma que por el Departamento Técnico de Topografía municipal pueda emitirse informe topográfico sobre la adecuación las mismas a las alineaciones y rasantes establecidas para la parcela por el planeamiento en vigor. Los proyectos básicos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

### 2.2.1. PROYECTOS DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN

– Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.  
– Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.  
– Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

### 2.2.2. PROYECTOS DE OBRAS DE SUSTITUCIÓN

– Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de la calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

### 2.2.3. PROYECTOS DE OBRA DE NUEVA PLANTA

– En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

## 2.3. PROYECTOS DE DEMOLICIÓN

En este tipo de obras, para la obtención de la licencia, será necesaria la presentación del correspondiente proyecto de demolición o de derribo, suscrito por técnico competente y visado por su colegio profesional. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

3. Cuando se soliciten obras de nueva edificación o demolición en suelos urbanizados, para la obtención de la licencia de obra mayor el interesado, a lo largo del procedimiento, deberá acreditar documentalmente la previa constitución de aquellas fianzas que, en garantía de reposición de pavimentos, restitución de servicios y suministros, y demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, tiene obligación de prestar, admitiéndose la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición, y demás área susceptible de sufrir daños. El depósito de la garantía se efectuará, en todo caso, con carácter previo a la concesión de la licencia.

### Artículo 15. Documentación a aportar para el inicio de las obras

1. Para el inicio de las obras y dentro del plazo concedido por la licencia urbanística para el mismo, en los supuestos en los que no haya sido exigible para la obtención de la licencia, deberá presentarse el proyecto de ejecución en soporte informático georreferenciado (pdf, dwg,

dxp u otros equivalentes), con el contenido mínimo previsto en el anejo I del Código Técnico de la Edificación, redactado por técnico competente y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso, así como la hoja de asunción de la dirección de las obras y de la dirección de la ejecución de la misma.

2. Con el proyecto de ejecución se acompañarán la declaración de concordancia entre proyecto básico y de ejecución, y la siguiente documentación obligatoria:

- Los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras. En particular, si las obras conllevan división horizontal, se aportará proyecto técnico de infraestructura común de acceso a las telecomunicaciones, redactado por técnico competente y visado.
- Documentos visados acreditativos de la asunción por técnicos competentes de la dirección facultativa de las obras (Director de Obras y Director de Ejecución) así como de la coordinación de seguridad y salud en la obra.

3. Se acompañará también la documentación señalada en el artículo 4.1 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición incluyendo la acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y por la cuantía previstas en el estudio de gestión de residuos que forma parte de la licencia urbanística.

4. Para aquellas obras de edificación a las que se hubiera concedido la licencia urbanística condicionada a la ejecución de forma simultánea de la obra de urbanización que implique la transformación de un suelo urbanizable o urbano no consolidado, serán exigibles con carácter necesario y previo al inicio de las obras, las garantías adicionales previstas en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA, incluida la constitución de aval que garantice suficientemente el coste de ejecución de las obras de urbanización pendientes por el importe que hubieren determinado los servicios técnicos municipales.

5. En el caso de obras de nueva edificación, la comunicación del inicio de las obras se acompañará del acta de replanteo firmada por el promotor, el constructor y la dirección facultativa.

6. Cuando se trate de obras de demolición, se acreditará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la misma.

## CAPÍTULO IV

### LICENCIAS DE OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 16. *Trámites y requisitos*

Cuando las obras sujetas a licencia se proyecten sobre suelo no urbanizable, se estará a lo establecido en el artículo 17 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La realización de obras de edificación de nueva planta de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en suelo no urbanizable, así como las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que impliquen un cambio de uso a vivienda o un aumento en volumetría de dicho uso en terrenos con régimen del suelo no urbanizable, y la realización de las actuaciones de interés público sobre suelo no urbanizable, requerirán para la concesión de la correspondiente licencia, la previa aprobación del proyecto de actuación o plan especial, según corresponda.

La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación. Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la licencia, se declarará la caducidad del procedimiento, pudiendo solicitarse el inicio de un nuevo procedimiento, aportando la documentación técnica o solicitando, en su caso, la incorporación al expediente de la que constase en el que fue archivado, si no se han alterado las circunstancias de hecho y de derecho obrantes en aquel.

## CAPÍTULO V

### LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

#### Artículo 17. *Definición y tipología*

1. Definición. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas a efectos de esta ordenanza, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en un proyecto de urbanización o en una obra de edificación, que se acometan con independencia de los proyectos en que estas se contengan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

B) Actuaciones estables, cuando su instalación haya de tener carácter permanente, duración indeterminada, o prolongada en un tiempo determinado. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes:

- Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, no vinculados a la urbanización ni edificación.
- Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, permanentes.
- La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
- La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
- La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
- Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

## Artículo 18. *Documentación necesaria para la solicitud de licencia de otras actuaciones urbanísticas*

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.
2. Proyecto técnico que incluya proyecto básico y de ejecución, en los supuestos en que se precise, suscrito por profesional competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en soporte informático georreferenciado (pdf, dwg, dxf u otros equivalentes) conteniendo como mínimo:
  - Memoria descriptiva, justificativa y de legalidad.
  - Plano de emplazamiento.
  - Croquis y planos suficientemente descriptivos de las instalaciones.
  - Cálculos y planos estructurales, en su caso.
  - Presupuesto.
3. En el supuesto de que, como consecuencia de estas actuaciones, se generen residuos de construcción o demolición, estudio de gestión de residuos de la construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, suscrito por técnico competente, y acreditación de la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de fianza o garantía financiera equivalente que responda de la correcta gestión de los mismos en la forma y cuantía previstas en dicho estudio incorporado a la licencia.
4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado (licencias medioambientales u otras preceptivas conforme a normativa sectorial) y, en su caso, concesiones administrativas.
5. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
6. Para la obtención de la licencia de otras actuaciones urbanísticas el interesado, a lo largo del procedimiento, deberá acreditar documentalmente la previa constitución de aquellas fianzas que, en garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros, demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización señalados en la LOUA y en estas ordenanzas, sean exigidos por los servicios técnicos municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

## CAPÍTULO VI

### LICENCIAS DE OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL

## Artículo 19. *Obras y usos provisionales*

1. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en la LOUA y en el RDU. 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. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.
2. La autorización solo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado.
3. A efectos de garantizar la ausencia de costes para el municipio en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición de lo construido o

la erradicación del uso cuando lo acordare la Administración municipal, se podrá exigir a los interesados que, con carácter previo a la autorización de los mismos, presenten aval por la cuantía que resulte de la valoración del coste de dicha demolición o erradicación efectuada por los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de la exigencia a los mismos del mayor coste que pudiera resultar cuando las mismas se realicen efectivamente.

## CAPÍTULO VII

### RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS

#### Artículo 20. *Procedimiento general de otorgamiento*

1. El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud en modelo normalizado dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular, la solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar, identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. Las solicitudes se acompañarán de la documentación técnica requerida en cada caso en función de la actuación pretendida.

Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la administración titular de este.

2. 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.

3. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística.

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. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 171 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local.

5. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.

La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- Presupuesto de ejecución material.
- Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo no urbanizable.

- Nombre o razón social del promotor.
- Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de solicitud de prórroga.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

#### Artículo 21. *Publicidad*

En toda obra se colocará un panel de material apropiado con la siguiente información:

- a. Emplazamiento de la obra.
- b. Promotor de la obra.
- c. Denominación descriptiva de la obra.
- d. Propietarios del solar o de los terrenos.
- e. Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f. Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de esta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g. Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- h. Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

#### Artículo 22. *Transmisión de la licencia urbanística*

Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. En la comunicación se indicará la licencia que se pretende transmitir. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “*intervivos*” o *mortis causa*, bien de la propia licencia, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia.

En las licencias relativas a la ejecución de obras será preciso que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma.

Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones de utilización o gestión sobre bienes de dominio público se estará a lo establecido tanto en la legislación patrimonial que sea de aplicación como en las condiciones establecidas en la licencia.

#### Artículo 23. *Obligaciones de las empresas suministradoras*

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras y, tratándose de obras de edificación, además, lo dispuesto en el artículo 13 de la presente ordenanza.

El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia.

Las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización.

#### Artículo 24. *Plazo de ejecución*

Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de estas.

Tendrá derecho el interesado a una prórroga del plazo anterior por una sola vez y por un nuevo plazo no superior a seis meses, previa comunicación al Ayuntamiento formulada antes de la conclusión del plazo primitivo y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

#### Artículo 25. *Caducidad*

Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos de ejecución o de caducidad señalados, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## CAPÍTULO VIII

### DECLARACIÓN RESPONSABLE

#### Artículo 26. *Actos sujetos a declaración responsable*

Están sujetos a declaración responsable las siguientes actuaciones urbanísticas:

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

- c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- d) 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.
- e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

*Artículo 27. Delimitación conceptual y requisitos de los actos sujetos a declaración responsable*

A) Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación (artículo 169 bis.1 a) LOUA).

1. Este supuesto será de aplicación con independencia de la clase y categoría del suelo, así como, cuando se trate de obras sobre edificaciones existentes, del régimen jurídico en que estas se encuentren (edificaciones legales, en régimen legal de fuera de ordenación o en situación declarada de asimilado a fuera de ordenación –AFO–), siempre y cuando las obras que se pretende acometer se encuentren dentro de las obras autorizables en atención a dichas circunstancias.

2. En los supuestos de obra nueva, su aplicación requiere la concurrencia de tres requisitos, en aplicación del artículo 2.2 LOE:

- a) Escasa entidad constructiva y sencillez técnica. Se trata de obras caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornamentación y cerramiento, no mereciendo, en contraposición, tal calificación las que afectan a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble, admitiendo dentro del concepto de escasa entidad constructiva y sencillez técnica construcciones como garajes y cocheras para uso particular, albercas, depósitos, pérgolas, corrales o casetas.
- b) No tener, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público. Entendemos como uso público el de aquellos edificios susceptibles de ser utilizados por personas no familiarizadas con el edificio, con independencia de su titularidad pública o privada.
- c) Desarrollarse en una sola planta.

3. Cuando se trate de intervenciones sobre edificaciones existentes, los requisitos de aplicación en desarrollo del referido 2.2 LOE serán:

- a) Escasa entidad constructiva y sencillez técnica, concepto ya definido anteriormente.
- b) Que no supongan una intervención total sobre el edificio preexistente. La jurisprudencia viene relacionando el concepto de escasa entidad constructiva con el requisito de actuación puntual o, como mucho, parcial.
- c) Que, siendo una intervención parcial, esta no afecte a la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Se trata, por tanto, de que las actuaciones que afecten a fachada o cubierta tengan una repercusión puntual sobre el aspecto y la estética del edificio, limitándose las alteraciones en materiales y composición de huecos; de no alterar las condiciones de ocupación, edificabilidad o altura, definitorias del volumen edificatorio; de no afectar los elementos estructurales (si bien el supuesto habla de alteración del sistema estructural, la jurisprudencia ha venido entendiendo que las actuaciones sobre la estructura no tienen sencillez técnica), y de mantener el uso del edificio, más allá de implantar puntualmente algún uso compatible en parte del mismo.
- d) Que tratándose de edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico, las obras no afecten a los elementos o partes objeto de protección.

De singular relevancia en las actuaciones sobre edificios catalogados que incorporan en su ficha una relación de elementos protegidos: Fachada, cubierta, escalera, patio, zaguán, primera crujía, etc. La actuación sobre dichos elementos requerirá por tanto proyecto y no podrá tramitarse mediante declaración responsable, salvo que cumpla los requisitos del apartado siguiente.

B) 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 (artículo 169 bis.1 b) LOUA).

1. Este supuesto será de aplicación con independencia de que las obras requieran o no proyecto técnico, así como de que entrañen escasa entidad constructiva y sencillez técnica o por el contrario sean de gran complejidad, coste o dimensiones.

2. Se trata de obras de consolidación, adecuación, reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento, etc., nunca de nueva planta, sin perjuicio de la posibilidad de acometer demoliciones puntuales para su reconstrucción atendiendo a los mismos parámetros de ocupación, edificabilidad y altura preexistentes.

3. Obras en suelo urbano consolidado.

4. Ha de tratarse de obras conformes con la ordenación urbanística. Habrán de ser obras conformes con la ordenación urbanística no solo las obras que se pretendan acometer sobre los edificios e instalaciones preexistentes, sino que el propio edificio o instalación habrá de ser conforme a la ordenación urbanística, al menos en el momento en el que se realizaron, habiendo contado en su momento con el título o licencia habilitante para su construcción o instalación. Por tanto, se entiende que son susceptibles de acceder a este régimen de obras mediante declaración responsable las edificaciones legales así como las edificaciones en régimen legal de fuera de ordenación, siempre que las obras pretendidas se encuentren dentro de las permitidas por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, dentro de las recogidas en el artículo 34.2 LOUA.

En relación con las edificaciones e instalaciones que carezcan de licencia urbanística respecto de las que hayan transcurrido los plazos para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y que en consecuencia se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO), hasta su legalización (en caso de ser conformes con la ordenación vigente) o declaración de dicha situación no se podrá realizar ningún tipo de obra sobre las mismas, según lo previsto en el artículo 3 del Decreto-Ley 3/2019. Si las edificaciones o instalaciones fueran conformes con la ordenación vigente, podrán legalizarse, mediante licencia urbanística (salvo que concurriesen los tres requisitos del artículo 2.2 LOE: Escasa entidad constructiva y sencillez técnica; no tener, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público, y desarrollarse en una sola planta, en cuyo caso cabrá la declaración responsable). Una vez legalizadas, podrán proceder en los términos del artículo 169 bis para las obras que se ejecuten sobre las mismas. En el supuesto de que no fueran legalizables podrán acceder a la declaración de AFO, aplicándoles el régimen de obras previsto en el artículo 9 del referido Decreto-Ley 3/2019, en base al cual se limitan las mismas a las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación. Dichas obras de conservación y mantenimiento habrán de autorizarse mediante licencia urbanística, salvo que cumplan los requisitos previstos en el apartado a) del 169 bis.1 (obras de escasa entidad y no exigencia de proyecto), ya que no cumplen los requisitos del presente apartado b), al no ajustarse a la ordenación urbanística. En el caso de que los edificios o instalaciones sí contaran con licencia, pero no se ajustaran a la misma, por modificaciones no declaradas durante la ejecución de las obras o por actuaciones posteriores, si la falta de ajuste con la licencia original no afecta a los parámetros de ocupación y altura, ni implica incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, su legalización podrá realizarse

mediante declaración responsable. Si tras la legalización se pretende realizar obras sometidas igualmente a esta figura, podrán acumularse ambos procedimientos, en atención al principio de economía procedimental.

5. Las obras no podrán alterar los parámetros de ocupación y altura, ni conllevar incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas. Dichos parámetros, definidos en el correspondiente instrumento de planeamiento, vienen a definir el volumen edificatorio y la intensidad de uso.

C) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación (artículo 169 bis.1 c) LOUA).

1. Se trata de ocupación o utilización en relación con obras de consolidación, adecuación, reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento, nunca de nueva planta, sobre edificios preexistentes.

2. La limitación relativa a la tramitación mediante declaración responsable de obras que impliquen ampliación de las edificaciones sobre las que se ejecutan (incrementos de altura, ocupación o edificabilidad) o incremento de número de viviendas debe entenderse en relación a la ejecución de las mismas, pero no a su ocupación o utilización. Es decir, podrán tramitarse mediante declaración responsable la ocupación y utilización de obras sobre edificación preexistente:

- Que no supongan ampliación ni incremento del número de viviendas, pudiendo dichas obras haber sido tramitadas por la misma figura de la declaración responsable.
- Que supongan ampliación, si bien en este caso las obras previas habrían de tramitarse mediante licencia.

3. En suelo urbano consolidado.

4. Conformes con la ordenación urbanística. Podrá aplicarse sobre edificios legales y en régimen legal de fuera de ordenación.

5. Las obras se han ejecutado amparadas en declaración responsable o, en caso de alterar los parámetros de ocupación y altura, o conllevar incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, en licencia de obras; ajustándose efectivamente a lo declarado o autorizado mediante licencia.

6. Las obras han de encontrarse finalizadas, contando con el certificado de la dirección facultativa que lo acredite.

7. El uso ha de ser compatible con lo previsto en la normativa y el planeamiento de aplicación.

D) 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 (artículo 169 bis.1 d) LOUA).

1. Aplicable sobre edificaciones de nueva planta, así como edificaciones que habiéndose ejecutado en base a una licencia de obras otorgada, finalizaron su construcción y quedaron sin uso o bien entraron en uso sin solicitar licencia de ocupación o utilización, pudiendo legalizar su situación estas últimas.

2. Aplicable sobre cualquier clase de suelo.

3. Las obras han de encontrarse finalizadas, condición acreditada mediante el correspondiente certificado de la dirección facultativa.

4. Las obras deben ajustarse a la licencia de obras otorgada. En caso de no ajustarse a la licencia, previamente habrá de procederse a la legalización de lo no amparado por la misma, bien a través de declaración responsable, cuando se trate de modificaciones que no alteren los parámetros de ocupación y altura ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, bien a través de licencia, cuando si se produzca alteración o incremento de dichos parámetros. En este sentido, se entiende que la propia declaración responsable o licencia que

produzca la legalización podrá habilitar la ocupación o utilización en el mismo procedimiento, según el principio de economía procedimental y en coherencia con el espíritu del artículo 12.4 del RDU, en virtud del cual se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte del mismo, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística.

5. Habrá que declarar que el uso efectivamente implantado es compatible con la normativa y el planeamiento aplicable, así como conforme a lo autorizado en la previa licencia de obras.

E) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente (artículo 169 bis.1 e) LOUA).

1. Edificaciones en suelo urbano consolidado.

2. Edificaciones conformes con la ordenación urbanística. Podrá declararse sobre edificaciones legales y en régimen legal de fuera de ordenación, que cuenten con previa licencia de obras y ocupación o utilización. En caso de ser necesaria la legalización previa de las actuaciones, esta podrá sustanciarse en el mismo procedimiento que el relativo al cambio de uso de la edificación, como declaración responsable o licencia, según el alcance de las obras ejecutadas.

3. El nuevo uso deberá ser compatible con lo previsto en la ordenación urbanística vigente.

#### Artículo 28. *Contenido de la declaración responsable*

La declaración responsable habrá ajustarse a los siguientes criterios y contenido:

- Identificar al promotor y, en su caso, acreditar la representación. Si fuera el caso, identificar a los técnicos intervinientes.
- Definir suficientemente las actuaciones que se pretenden realizar, indicar su destino indicando expresamente si hay cambio de uso.
- Identificar la ubicación de la actuación, preferiblemente mediante referencia catastral.
- Relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte o que se manifieste estar en posesión.
- Estar suscrita, en todo caso, por el/los promotor/es de la actuación. Ello será con independencia de las declaraciones responsables o certificados suscritas por técnico competente que la acompañen.

#### Artículo 29. *Documentación general a presentar junto a la declaración responsable*

##### A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA DE CARÁCTER GENERAL

La declaración responsable habrá de acompañarse de la siguiente documentación de carácter administrativo, cuando concurran los supuestos que la hagan exigible:

- Autorizaciones o informes sectoriales precisos con carácter previo a la presentación de la declaración responsable o, en el caso que así estuviera previsto en la normativa sectorial, acreditación de la solicitud de autorización o informe, o de la presentación de la declaración responsable (en el anexo IV se establece una relación no exhaustiva de los más significativos).
- Autorización o concesión que sean exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente administración pública, en caso de que la declaración responsable pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del patrimonio de las administraciones públicas, tanto de dominio público o demaniales como de dominio privado o patrimoniales.
- Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la declaración responsable o a las obras a ejecutar, así como los avales o garantías previstos por la normativa, tales como:
  - Tasa por prestación de servicios urbanísticos según ordenanza fiscal correspondiente.
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras, solo si fuera preciso para la presentación de la declaración responsable.

- Aval constituido en garantía por los desperfectos y daños que se pudieran ocasionar a bienes públicos (pavimentos, acerados, redes municipales y otras infraestructuras).
- Aval y compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización, en caso de simultaneidad.
- Aval para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción.

## B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE CARÁCTER GENERAL

La declaración responsable habrá de acompañarse igualmente de la documentación técnica que corresponda cuando concurren los supuestos que la hagan exigible:

1. Requerirán proyecto las obras contempladas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, de acuerdo con el artículo 4 de la misma.
2. Las intervenciones en edificios existentes pueden requerir bien de proyecto o bien una memoria justificativa o documento técnico según el alcance de las actuaciones. Se han de tener presentes los criterios de aplicación recogidos en el artículo 2 del Código Técnico de la Edificación con la limitación de su ámbito de aplicación a las actuaciones que así corresponda, y sin perjuicio de las actuaciones que no requieren intervención de técnico.
3. Asimismo, podrán requerir proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio aquellas actuaciones de nueva implantación o modificación cuando así vengan exigidas por la normativa técnica como pudiera ser el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), la normativa reguladora de las infraestructuras comunes de telecomunicación, el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía...
4. El proyecto, documento técnico o memoria justificativa que acompañe a la declaración responsable irá suscrito por técnico competente. Con carácter general los proyectos o documentos técnicos podrán presentarse de forma voluntaria ante el colegio profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Cuando no sea obligado su visado, se habrá de presentar 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.

### Artículo 30. Documentación específica de cada uno de los supuestos

#### A. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS QUE NO REQUIEREN INTERVENCIÓN DE TÉCNICO (I)

Las actuaciones que con carácter orientativo se indican en el anexo I de la presente ordenanza con la nomenclatura (I) no requieren de proyecto con arreglo a lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, y además tampoco requieren la presentación de documento o certificado suscrito por técnico competente, ni de la dirección o certificación de las obras suscrita por técnico competente.

Con carácter general, y a modo orientativo, las obras contempladas en los apartados a) y b) del artículo 169 bis.1 de la LOUA, no requerirán la intervención de técnico cuando:

- a) No se modifiquen o alteren las condiciones de la normativa de obligado cumplimiento en materia de seguridad y protección contra incendios, accesibilidad y utilización, ruido y vibraciones, salubridad o ahorro energético.
- b) No se exija intervención de técnico con arreglo a la normativa vigente en materia de seguridad y salud en las obras, y sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de seguridad y salud por el promotor y contratista.
- c) No sea precisa su intervención para justificar alguna determinación urbanística o de normativa sectorial.

- d) No sea preciso en aplicación de la normativa vigente en materia de gestión y tratamiento de residuos de la construcción, y sin perjuicio de la gestión de los residuos con arreglo a normativa por el promotor y contratista.
- e) No afecte a la disposición interior, ni a elementos estructurales o de cimentación.
- f) No comporte 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.

#### DOCUMENTACIÓN

Además de la documentación administrativa general que se ha indicado con anterioridad, deberá acompañarse la siguiente documentación técnica:

- 1) Memoria descriptiva de los actos, incluyendo fotografías de la zona donde se pretende actuar.
- 2) Presupuesto de ejecución, pudiendo aportarse en su caso presupuesto del contratista.
- 3) Solo en los casos de requerir de medios auxiliares que ocupen espacio público, se requerirá plano del espacio ocupado, itinerarios y medidas de protección a peatón o vehículos y seguro de responsabilidad civil de los daños que pudiera ocasionar el medio auxiliar.

#### B. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS QUE REQUIEREN LA INTERVENCIÓN DE TÉCNICO (II)

Las actuaciones que con carácter orientativo se indican en el anexo I de la presente guía con la nomenclatura (II), no requieren de proyecto con arreglo a lo establecido en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Pero estas obras sí requieren la presentación de documento o certificado suscrito por técnico competente, y/o de la dirección o certificación de las obras suscritos por técnico competente.

#### DOCUMENTACIÓN

Además de la documentación administrativa general que se ha indicado con anterioridad, deberá acompañarse la siguiente documentación técnica:

- 1) Memoria descriptiva de los actos, incluyendo fotografías de la zona donde se pretende actuar.
- 2) Mediciones y presupuesto detallado de las obras.
- 3) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística así como de la normativa técnica de obligado cumplimiento que pudiera verse afectada, acompañada de la documentación gráfica precisa. Especialmente se tendrán presentes las condiciones de seguridad contra incendios y de accesibilidad (fichas justificativas del Decreto 293/2009), así como la normativa en materia de ruido y vibraciones y la ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.
- 4) Si la complejidad así lo requiriera, y por venir dispuesto en normativa específica, se acompañará de proyectos parciales de tecnologías específicas o instalaciones.
- 5) En intervenciones en edificios existentes, declaración del técnico de que la intervención no afecta a la estructura del edificio, a los efectos del artículo 2.4 del CTE, parte I.
- 6) Estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud según proceda.
- 7) Declaración responsable suscrita por técnico competente en los supuestos en los que no resulta obligatorio el visado.
- 8) Solo en los casos de emplearse medios auxiliares de obras, si ocupan espacio público, se requerirá plano del espacio ocupado e itinerarios y medidas de protección a peatón o vehículos. Documentación en materia de prevención de riesgos laborales según el caso, así como estudio básico de seguridad y salud o plan de riesgos laborales de la empresa así como seguro de responsabilidad civil de los daños que pudiera ocasionar el medio auxiliar.

#### C. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS QUE HA DE ACOMPAÑARSE DE PROYECTO (III)

Las actuaciones que se indican en el anexo I de la presente guía con la nomenclatura (III), requieren de la presentación de un proyecto, con arreglo a lo establecido en la Ley 38/1999, de

Ordenación de la Edificación, con el contenido recogido en dicha ley, en el CTE y demás normativa técnica de aplicación (ruidos y vibraciones, accesibilidad, contra incendios...). La documentación y contenido a adjuntar a la declaración responsable es sensiblemente coincidente con la que con carácter general se exige para la tramitación de licencias de obras de edificación. Tal y como se regula en el Código Técnico de la Edificación, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: La fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada uno de dichos proyectos contará con el contenido definido en la LOE y el CTE. En base a lo establecido en el artículo 21 RDU, el proyecto básico será insuficiente para iniciar la obra, siendo para ello necesario la presentación del proyecto de ejecución.

#### DOCUMENTACIÓN

Además de la documentación administrativa general, deberá acompañarse la siguiente documentación técnica:

- 1) Impreso de estadística de construcción del Ministerio de Fomento, si procede.
- 2) Si la obra se ejecuta simultáneamente con la urbanización, documento en el que conste asunción expresa y formal por el promotor de la obra del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o parte de las mismas.
- 3) Proyecto básico (pudiéndose incorporar también el de ejecución sin ser preceptivo) con contenido ajustado a la LOE y CTE, que incluya, entre otros, memoria justificativa del cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y fichas justificativas del cumplimiento del Decreto 293/2009, seguridad contra incendios así como el cumplimiento de lo previsto en las ordenanzas municipales en materia de ruido y vibraciones, o la ubicación de conductos de evacuación de humos, gases y olores.
- 4) Documentación gráfica básica de los elementos que integran la infraestructura común de telecomunicaciones, si así fuera exigido con arreglo a la normativa.
- 5) Documentación gráfica básica de los elementos que integran la instalación de energía solar térmica.
- 6) Declaración responsable suscrita por técnico competente en los supuestos en los que no resulta obligatorio el visado si fuera el caso.

Si los actos sujetos a declaración responsable se hubieran presentado sobre la base de un proyecto básico, se habrá de proceder a presentar la documentación que se recoge en el capítulo de la comunicaciones previas, que desarrolla la comunicación de inicio de obra. En el caso de aportarse dicha documentación en el momento de presentación de la declaración responsable, facultará para el inicio de las obras desde el día de su presentación.

#### D. DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES (IV)

##### SUPUESTOS

D.1) Primera ocupación o utilización de nuevas edificaciones y ampliaciones de las existentes cuya licencia de obras se otorgó con anterioridad.

##### DOCUMENTACIÓN

Las actuaciones referidas a primera ocupación o utilización, que se indican en el anexo II de la presente ordenanza con la nomenclatura (IV.1) precisarán, además de la documentación administrativa general, la siguiente:

- 1) Declaración de alteración tributaria catastral, según modelos que procedan.
- 2) Declaración responsable suscrita por técnico competente en los supuestos en los que no resulta obligatorio el visado si fuera el caso.

- 3) Liquidación definitiva del ICIO sobre la cuota diferencial liquidada inicialmente y en base al presupuesto real de la obra ejecutada.
- 4) Certificado final de obras e instalaciones en el que conste: La efectiva y completa finalización de las obras y que se ajustan a la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia o declaración responsable presentada en su día para ejecutar las obras (o a la aportada con motivo de modificaciones durante la ejecución de las obras, según lo previsto en el artículo 25 del RDU, en su caso); que las instalaciones cumplen las condiciones exigibles por las normas que les son aplicables y que se han realizado las pruebas y ensayos previstos en las mismas y reglamentos que les afectan; así como que el edificio o local se halla dispuesto para su adecuada utilización.
- 5) Puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora (incluido ascensor si lo hubiera) y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros (artículo 13.1.d) RDU). Podrá sustituirse por boletines de instalación y/o certificado emitido por el técnico director de las obras de la correcta puesta en funcionamiento de las instalaciones y ejecución de las acometidas de las redes de suministros, conforme a su normativa reguladora.
- 6) Si fuera el caso, certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que ha sido presentado el correspondiente proyecto técnico de ICT y el certificado o boletín de instalación, según proceda, de que dicha instalación se ajusta al proyecto técnico.
- 7) Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

D.2) Primera ocupación o utilización parcial de la edificación en construcción o terminadas, de una fase concreta conforme a la licencia de obra otorgada con anterioridad. En los términos del artículo 9.2 RDU.

#### DOCUMENTACIÓN

Las actuaciones referidas a primera ocupación o utilización, que se indican en el anexo II de la presente ordenanza con la nomenclatura (IV.2) precisarán, además de la documentación administrativa general, y para las exigidas para el tipo y la exigida para las tipo (IV.1) anterior, la siguiente documentación:

- 1) Documento elaborado por el técnico redactor del proyecto o director de las obras, en el que se justifique el cumplimiento de la división en fases solicitada en las condiciones establecidas en el artículo 9.2 del RDU.
- 2) En su caso, se aportará también la garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes que se haya exigido mediante acuerdo motivado.

D.3) Primera ocupación o utilización parcial de edificaciones en construcción o terminadas, de aquellas partes que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad y resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente en los términos del artículo 9.4 del RDU.

#### DOCUMENTACIÓN

Las actuaciones referidas a primera ocupación o utilización, que se indican en el anexo II de la presente ordenanza con la nomenclatura (IV.3) precisarán, además de la documentación administrativa general, y para las exigidas para el tipo (IV.1), la siguiente documentación:

- 1) Documento elaborado por el técnico redactor del proyecto o director de las obras, en el que se justifique que las partes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- 2) Garantía constituida a los efectos previstos en el artículo 9.4 del RDU.

D.4) Legalización del uso de edificaciones preexistentes. Primera ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

#### DOCUMENTACIÓN

Las actuaciones referidas a primera ocupación o utilización, que se indican en el anexo II de la presente ordenanza con la nomenclatura (IV.4) precisarán, además de la documentación administrativa general, la siguiente documentación:

- 1) Certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste:
  - La terminación de la obra en fecha determinada.
  - La descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta.
  - La acreditación de la aptitud del edificio para destinarse al uso previsto.
- 2) Identificación catastral y registral del inmueble.
- 3) Memoria justificativa de las condiciones urbanísticas vigentes.

D.5) La ocupación o utilización de edificaciones sobre las que se han acometido obras de reforma, adecuación, rehabilitación o similar.

#### DOCUMENTACIÓN

Las actuaciones referidas a ocupación o utilización, que se indican en el anexo II de la presente ordenanza con la nomenclatura (V) precisarán, además de la documentación administrativa general, la documentación precisa entre las contempladas en los casos anteriores en función del alcance de las obras.

#### E. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CAMBIOS DE USO EN LAS EDIFICACIONES (VI)

##### DOCUMENTACIÓN

Las actuaciones referidas a los cambios de uso en las edificaciones a que se refiere el artículo 169 bis), 1. b), o parte de ella que se indican en el anexo II de la presente ordenanza con la nomenclatura (VI.1) precisarán, además de la documentación administrativa general, la siguiente:

- 1) En la declaración responsable deberá especificarse de forma clara el destino actual de la finca y el pretendido. El uso actual podrá acreditarse mediante certificación registral, certificado de técnico competente, escritura pública o cualquier documentación pública que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie, datos registrales, así como el uso actual de la finca objeto del cambio de uso.
- 2) Fotografías interiores y exteriores de la finca afectada, donde quede reflejado el estado actual del inmueble objeto de licencia. Conforme establece el artículo 2.5 del CTE, en todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE.

Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los documentos básicos del CTE. Es por ello que deberá contarse además con proyecto técnico o memoria justificativa de su cumplimiento, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, donde se contenga:

- 1) Memoria justificativa del cumplimiento de las normas urbanísticas del plan general o planeamiento de desarrollo que fueran aplicables sobre la parcela para el uso pretendido, con indicación expresa sobre si el nuevo uso es admisible por el planeamiento vigente.
- 2) Documentación gráfica que identifique la ubicación y emplazamiento de la finca así como los planos de distribución y cotas, superficies y uso de las estancias, así como reflejo de las dimensiones de los patios a los que ventilen las mismas (estado actual).

- 3) Justificación del cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, así como del resto de normativa técnica de aplicación.

Cuando el cambio de uso conlleve la previa ejecución de obras sobre el edificio pre-existente, como es el caso de las que se indican en el anexo II de la presente ordenanza con la nomenclatura (VI.2) y (VI.3), habrán de acumularse además los requisitos documentales para las actuaciones previstas en el apartado D.5.

## CAPÍTULO IX

### COMUNICACIÓN PREVIA

#### Artículo 31. *Actos sujetos a comunicación previa*

Será objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, en relación con las actuaciones de naturaleza urbanística en curso conforme al apartado 5 del artículo 169 bis de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, y en particular los siguientes:

- a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. 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 dicha licencia.
- 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.

Los interesados habrán de facilitar su identificación, la ubicación física del inmueble donde se desarrollan las actuaciones, así como cualquier requisito exigible para el ejercicio del derecho pretendido.

#### Artículo 32. *Contenido de la comunicación previa*

La comunicación previa va a tener por objeto por regla general la transmisión de información, en relación a una licencia otorgada o declaración responsable presentada, que la Administración ha de conocer. La comunicación previa habrá de ajustarse a los siguientes criterios y contenido:

- Habrá de definir suficientemente las actuaciones que se pretenden comunicar.
- Identificará al titular de la licencia o declaración responsable, debiendo acreditar la representación si fuera el caso. Identificará tanto al transmitente como al adquirente en el caso de cambio de titularidad.
- Habrá de estar suscrita, en todo caso, por el titular de la licencia o declaración responsable.
- Habrá de relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte.

#### Artículo 33. *Documentación a aportar en función de las distintas actuaciones sujetas a comunicación previa*

En todos los casos, y con independencia del tipo de comunicación previa, deberá aportarse el documento justificativo del abono de la tasa conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

En función del tipo de actuaciones sometidas a comunicación previa que se recoge en el anexo III, se acompañará la siguiente documentación:

- a) **CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE** (números 1 y 2, anexo III)
  - Documento de cesión de licencia o declaración responsable (que habrán de quedar perfectamente identificadas) suscrito por el titular transmitente y el adquirente. Si bien podrá contenerse en el propio modelo de comunicación a suscribir por ambas partes.

- Podrá aportarse el documento público o privado que acredite la transmisión “*inter vivos*” o *mortis causa* que justifique la transmisión.
- El adquirente deberá comprometerse expresamente a ejecutar las obras conforme contenido de la licencia urbanística concedida, a la declaración responsable presentada y al proyecto técnico presentado en cada caso.
- Documento que acredite la designación de nueva dirección facultativa si fuera el caso.
- Garantías o avales constituidos por el adquirente, en sustitución de los que hubiera formalizado el transmitente.

**b) CAMBIO DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL DEL TITULAR DE LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE (números 3 y 4, anexo III)**

- Escritura de cambio de denominación o modificación.

**c) DESISTIMIENTO DE LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE (números 5 y 6, anexo III)**

- La comunicación previa incorporará el desistimiento, sin requerir más documentación.

**d) COMUNICACIÓN INICIO DE OBRA (números 7 y 8 anexo III)**

Comunicación prevista tanto para actos sujetos a licencia como a declaración responsable que requieren de proyecto técnico, cuando se haya otorgado o presentado sobre la base de un proyecto básico.

Para el inicio de las obras se seguirán los criterios recogidos en el artículo 21 del RDU, siendo preciso adjuntar:

- Declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución.
- Proyecto de ejecución según LOE y CTE debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, cuando así lo exija la normativa estatal.
- Los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen visado por el colegio profesional correspondiente. Como pudiera ser el proyecto técnico de infraestructura común de telecomunicaciones si fuera exigido de acuerdo a su normativa.
- Estudio de seguridad y salud o estudio básico en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente.
- Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, y fianza para asegurar la correcta gestión de los residuos generados, si procede.
- Otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras, así como aquella que hubiera sido requerida en la resolución de otorgamiento de licencia o como consecuencia de la comprobación de la declaración responsable.

Dicha documentación también será exigible para las licencias concedidas en virtud del silencio administrativo estimatorio o positivo, debiendo presentarse junto a la comunicación, en todo caso, con al menos diez días de antelación al comienzo de las obras (artículo 172, regla 5.<sup>a</sup> de la LOUA).

**e) PRÓRROGA DE LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA INICIO OBRAS (números 9 y 11, anexo III)**

- 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 artículo 173.2 de la LOUA y 22.2 del RDU, sin requerir más documentación.

**f) PRÓRROGA DE LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS (números 10 y 12, anexo III)**

- Informe del director de la obra sobre estado de ejecución de las obras.
- En su caso, certificación de la obra ejecutada.

- 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 artículo 173.2 de la LOUA y 22.2 del RDU, sin requerir más documentación.
- g) **PARALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES** (número 13, anexo III)
  - Copia del acta suscrita por promotor, contratista y dirección facultativa en el que conste la orden de paralización.
  - Documento técnico con medidas de seguridad a adoptar.
- h) **CAMBIO DE DIRECCIÓN FACULTATIVA** (número 14, anexo III)
  - Documento que acredite la designación de nueva dirección facultativa.

## CAPÍTULO X

### DISPOSICIONES COMUNES A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y A LA COMUNICACIÓN PREVIA

#### Artículo 34. *Procedimiento*

1. El interesado, antes del ejercicio del derecho o actividad afectada, presentará la correspondiente declaración responsable o comunicación previa en modelo normalizado que se aprobará por este Ayuntamiento, acompañada, en su caso, por la documentación correspondiente, en función de cada actuación concreta.

2. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud 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. Si se observan defectos no esenciales en las declaraciones responsables o comunicaciones previas o en la documentación que las acompaña, se requerirá al interesado para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, proceda a su subsanación mediante la incorporación de aquellos datos, manifestaciones o documentos no esenciales. Mientras que se procede a la subsanación, la Administración adoptará las medidas provisionales que considere adecuadas, a fin de evitar la vulneración de la ordenación urbanística, comunicándole dicho extremo al interesado en el propio requerimiento de subsanación de deficiencias. Asimismo, se hará constar expresamente que la manifestación realizada no surte efectos de ninguna índole, ya que no va acompañada de la documentación y requisitos exigidos en cada caso. De no ser atendido el requerimiento de subsanación de deficiencias, procederá el dictado de la pertinente resolución que niegue virtualidad a la manifestación del interesado, declarando expresamente la imposibilidad de continuar la actuación solicitada o el cese de la ocupación o utilización.

Cuando las actuaciones sujetas a declaración responsable 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 sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. En todo caso, por resolución de Alcaldía se declarará 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, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.
- b) La no presentación, ante la administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

- c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.
- d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

En ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

#### Artículo 35. *Plazos para la ejecución de las actuaciones*

1. Los plazos para iniciar y concluir las actuaciones sometidas a declaración responsable relativas a la ejecución de obras serán de 1 y 3 años respectivamente.
2. Una vez transcurridos dichos plazos sin que se hayan llevado a cabo las actuaciones para las que fue presentada la declaración responsable o bien no se hayan finalizado las mismas, se producirá la extinción, previa audiencia al interesado, del derecho que le asiste, y en caso de querer iniciar o continuar las mismas, deberá presentar de nuevo una declaración responsable o comunicación previa, con toda la documentación necesaria.
3. No se admitirá ningún tipo de prórroga en aquellas actuaciones urbanísticas que se tramiten a través de la declaración responsable, salvo paralización por fuerza mayor o justa causa.

### CAPÍTULO XI

#### PROCEDIMIENTO DE CONTROL POSTERIOR

#### Artículo 36. *Objeto*

La inspección es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Son fines prioritarios de la inspección:

- a. Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- b. Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, regulada en esta ley, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- c. Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.
- d. Informar a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- e. Colaborar con las administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquellas hayan acordado.
- f. Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

#### Artículo 37. *Personal inspector*

1. Los inspectores municipales, designados por el órgano municipal competente, acreditarán su condición mediante documento oficial expedido por el Ayuntamiento y gozarán, en el ejercicio de las funciones que les son propias, de la consideración de agente de la autoridad.

2. Son funciones de los inspectores municipales las siguientes:

- a) Inspeccionar las obras, instalaciones edificaciones y usos del suelo o del subsuelo, con el fin de comprobar su adecuación a los proyectos y licencias otorgadas o solicitadas, comunicaciones o declaraciones responsables y proponer la adopción de las medidas cautelares necesarias.
- b) Proponer la adopción de medidas de cese de las obras o usos, así como de precintado de instalaciones.
- c) Disponer el precintado de las obras, instalaciones, edificaciones y usos del suelo o del subsuelo, que se materializará por Policía Local.
- d) El resto de las funciones atribuidas por la normativa sectorial correspondiente.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores e inspectoras estarán facultados para:

- a) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos. Así como comprobar la adecuación de los actos al instrumento de intervención municipal correspondiente (licencia, comunicación previa o declaración responsable).
- b) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él, recabando, en caso de entrada en el domicilio del titular del derecho, su consentimiento o la oportuna resolución judicial.
- c) Ser auxiliado, en el ejercicio de sus funciones, por el personal de apoyo preciso.
- d) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.
- e) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- f) Proponer a las administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

4. La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

5. Son deberes de los inspectores:

- a) Observar, en el ejercicio de sus funciones y sin merma del cumplimiento de sus deberes, la máxima corrección con las personas con los titulares de las obras o actividades inspeccionadas y procurar perturbar en la menor medida posible el desarrollo de las mismas.
- b) Guardar el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos.
- c) Abstenerse de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su responsable inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere la regulación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### Artículo 38. *Derechos y obligaciones del titular*

1. El titular del derecho o la persona que lo represente tiene los derechos siguientes:

- a) Estar presente en todas las actuaciones y firmar el acta de comprobación o inspección.
- b) Efectuar las alegaciones y manifestaciones que considere convenientes.

- c) Ser informado de los datos técnicos de las actuaciones que se lleven a cabo.
- d) Ser advertido de los incumplimientos que se hayan podido detectar en el momento de realizar el control.

2. El titular está obligado a soportar los controles previstos en esta ordenanza, dentro de los plazos que correspondan.

3. El titular, asimismo, está obligado a facilitar la realización de cualquier clase de actividad de comprobación. En particular, está obligado a:

- a) Permitir y facilitar el acceso a sus obras, edificaciones o instalaciones al personal acreditado de este Ayuntamiento.
- b) Permitir y facilitar el montaje del equipo e instrumentos que sean precisos para las actuaciones de control que sea necesario realizar.
- c) Poner a disposición de este Ayuntamiento la información, documentación, equipos y demás elementos que sean necesarios para la realización de las actuaciones de control.
- d) Tener expuesto a la vista de cualquier interesado el documento acreditativo de licencia, declaración responsable o comunicación previa.

#### Artículo 39. *Procedimiento de inspección*

1. Las visitas de comprobación para la adecuación de las actuaciones a la legalidad vigente se realizarán previa cita con el titular.

2. Las actuaciones realizadas por la inspección se recogerán en actas que gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

3. El acta consignará, al menos, los siguientes extremos:

- a. Lugar, fecha y hora de formalización.
- b. Identificación del personal inspector.
- c. Identificación del titular del derecho o de la persona o personas con las que se entiendan las actuaciones expresando el carácter con que intervienen.
- d. Sucinta descripción de las actuaciones realizadas y de cuantas circunstancias se consideren relevantes.
- e. Manifestaciones del interesado en caso de que se produzcan.
- f. Otras observaciones que se consideren pertinentes.

En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

Para una mejor acreditación de los hechos recogidos en el acta, se podrán anexionar a esta cuantos documentos, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos.

4. El acta se extenderá por triplicado y se cumplimentará en presencia, en su caso, de las personas ante las que se extiendan. Será firmada por el personal inspector actuante, y en su caso, por la persona o personas ante las que se extienda, quedando la misma notificada en dicho acto mediante copia de la misma con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

5. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni la asunción de la responsabilidad en la que hubiera podido incurrir el presunto infractor, salvo cuando así se lo hubiera reconocido expresamente.

6. En el supuesto de que la persona o personas ante quienes se cumplimente el acta se nieguen a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos y especificando las circunstancias del intento de notificación y en su caso, de la entrega. En cualquier caso, la falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

7. Excepcionalmente, cuando la actuación realizada revista especial dificultad o complejidad, podrá cumplimentarse el acta por el personal inspector con posterioridad debiendo motivarse dicha circunstancia, notificándose la misma una vez cumplimentada a las personas señaladas en los apartados anteriores.

8. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de estas se hayan extendido.

#### Artículo 40. *Efectos*

1. El resultado de la actuación inspectora, contenido en el acta correspondiente, podrá ser:

- a) FAVORABLE: En el caso de que la actuación comprobada, inspeccionada o controlada se realice conforme a la normativa de aplicación en vigor.
- b) CONDICIONADO: En el caso de que se aprecie la necesidad de adoptar determinadas medidas correctoras.
- c) DESFAVORABLE: En el caso de que la actuación comprobada, inspeccionada o controlada presente irregularidades sustanciales y se aprecie la necesidad de suspenderla hasta que se adopten las medidas correctoras procedentes, en caso de que fueran posibles. En caso contrario se propondrá al órgano competente el cese definitivo de la actuación urbanística.

2. En el supuesto de que se adviertan irregularidades o deficiencias en el ejercicio de una actuación urbanística, derivándose una acta condicionada o desfavorable, esta será motivada y notificada a los interesados según lo establecido en el artículo anterior, determinándose por los servicios competentes el plazo para la adopción de las medidas correctoras propuestas, salvo casos especiales debidamente justificados.

Transcurrido el plazo concedido sin que por los requeridos se hayan adoptado las medidas ordenadas, se dictará, siempre que las circunstancias lo aconsejen y no se perjudique el derecho de terceros, por el órgano competente, resolución acordando la suspensión del ejercicio de la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras ordenadas.

3. La adopción de las medidas contempladas en este artículo es independiente de la incoación, cuando proceda, del correspondiente procedimiento sancionador.

## CAPÍTULO XII

### PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### Artículo 41. *Protección de la legalidad*

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística dará lugar a la adopción por el Ayuntamiento de las siguientes medidas:

- Iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.
- Restablecimiento del orden jurídico infringido y reposición de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- Imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales.

2. La adopción de las medidas de restablecimiento del orden urbanístico infringido constituye una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por el Ayuntamiento. La imposición de una sanción administrativa no exonera ni excluye del deber de adoptar las medidas de restauración que resulten precisas con arreglo a esta ordenanza.

## CAPÍTULO XIII

### RÉGIMEN SANCIONADOR

#### Artículo 42. *Disposiciones generales*

1. Constituyen infracción urbanística las acciones u omisiones que se encuentran tipificadas y sancionadas como tales en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativa o penal.
- Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

3. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

#### Artículo 43. *Tipificación de infracciones*

1. Serán objeto de infracción urbanística las conductas tipificadas en el artículo 207 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Además, en relación a los procedimientos de declaración responsable y comunicación previa en materia urbanística:

##### SE CONSIDERAN INFRACCIONES MUY GRAVES

- a) La ejecución del acto o inicio de la actuación sin la presentación de la correspondiente declaración responsable o comunicación previa.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión de la actuación previamente decretada por la autoridad competente.
- c) El incumplimiento de las sanciones accesorias previstas en el artículo 34 de esta ordenanza.
- d) La reiteración o reincidencia en la comisión de faltas graves.
- e) La negativa a permitir el acceso a los servicios municipales competentes durante el ejercicio de sus funciones de inspección, así como impedir u obstaculizar de cualquier modo su actuación.

##### SE CONSIDERAN INFRACCIONES GRAVES

- a) La falsedad en cualquier dato, manifestación o documento, de carácter esencial, que se hubiere aportado.
- b) El ejercicio de las actuaciones declaradas o comunicadas excediéndose de las limitaciones fijadas en la declaración responsable o comunicación previa.
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de infracciones leves.

##### SE CONSIDERAN INFRACCIONES LEVES

- a) Las acciones u omisiones tipificadas como infracciones graves cuando por su escasa significación, trascendencia o perjuicio ocasionado a terceros no deban ser calificadas como tales.
- b) No encontrarse en el lugar de actuación el documento acreditativo de la toma de conocimiento correspondiente.
- c) La modificación no sustancial de las actuaciones sin la correspondiente toma de conocimiento, cuando proceda.
- d) Cualquier incumplimiento de lo establecido en la presente ordenanza y en las leyes y disposiciones reglamentarias a las que se remita, siempre que no esté tipificado como infracción muy grave o grave.

#### Artículo 44. *Sanciones*

1. Las infracciones tipificadas en el artículo 207 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, serán objeto de las sanciones previstas en el artículo 208, y artículos 212 a 226 del mismo texto legal.

2. El resto de infracciones previstas en esta ordenanza podrán ser objeto de las siguientes sanciones, de acuerdo con los principios previstos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y sin perjuicio de las responsabilidades penales o de otro orden que pudieran concurrir:

- a) INFRACCIONES MUY GRAVES: Multa de mil quinientos un euros a tres mil euros.
- b) INFRACCIONES GRAVES: Multa de setecientos cincuenta y un euros hasta mil quinientos euros.
- c) INFRACCIONES LEVES: Multa hasta setecientos cincuenta euros.

4. La imposición de sanciones a los presuntos infractores, exigirá la apertura y tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, con arreglo al régimen previsto en los artículos 25 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

#### Artículo 45. *Prescripción de infracciones y sanciones*

1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que se hubiese cometido. Cuando se trate de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a contar desde el momento de la finalización o cese de la acción u omisión constitutiva de infracción.

La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador.

#### Artículo 46. *Sanciones accesorias*

Sin perjuicio de las sanciones pecuniarias previstas, la corrección de las infracciones tipificadas en la presente ordenanza, en relación a la declaración responsable o comunicación previa, podrá llevar aparejadas las siguientes sanciones accesorias:

- a) Suspensión temporal de las actuaciones de uno a tres meses para las infracciones graves y de tres a seis meses para las infracciones muy graves.
- b) Inhabilitación para la realización de la misma o análoga actuación en que se cometió la infracción durante el plazo de uno a tres meses para las infracciones graves y de tres a seis meses para las infracciones muy graves.
- c) Revocación de las autorizaciones para las infracciones graves y muy graves.

#### Artículo 47. *Personas responsables*

Serán responsables de las infracciones previstas en la presente ordenanza:

- Las personas relacionadas en el artículo 193 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Los titulares de las licencias.
- En las actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación previa serán responsables las personas que han realizado la declaración o comunicación.
- Los y las profesionales técnicos/as que emitan la documentación técnica precisa en cada caso garantizando que las actuaciones se ajustan a la normativa urbanística.
- Las personas responsables de la ejecución material de la actuación infractora.

Cuando el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza corresponda a varias personas conjuntamente o cuando no fuera posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubieran intervenido en la realización de la infracción, responderán solidariamente de las mismas y de las sanciones que se impongan.



## Disposiciones adicionales

Primera. Cuando en la presente ordenanza se realicen alusiones a normas específicas, se entenderá extensiva la norma que por nueva promulgación sustituya a la mencionada.

Segunda. Los modelos de declaración responsable y comunicación previa serán los aprobados por la Alcaldía del Ayuntamiento de Sayalonga mediante Resolución número 2020-0239, de fecha 24 de mayo de 2020, y publicados en el *BOP de Málaga*, número 112, de fecha 12 de junio de 2020.

## Disposición derogatoria

A la entrada en vigor de la presente ordenanza quedarán derogadas las disposiciones municipales que se opongan a la misma.

## Disposiciones finales

Primera. Se faculta a la Alcaldía del Ayuntamiento de Sayalonga a dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para la aplicación de la presente ordenanza.

Segunda. La presente ordenanza, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

## Anexos

Se encuentran disponibles en la página web del Ayuntamiento de Sayalonga (<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparency>).

## Guía Junta de Andalucía

Se encuentran disponibles en la página web del Ayuntamiento de Sayalonga (<https://sayalonga.sedelectronica.es/transparency>).

Sayalonga, 5 de octubre de 2020.

La Alcaldesa-Presidenta, Sagrario Fernández Ariza.

5942/2020