

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ALZAINA

ORDENANZA REGULADORA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS MENORES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 28 de diciembre de 2006 entró en vigor la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo relativa a los servicios en el mercado interior, cuyo objetivo fundamental es establecer unos principios de aplicación general para la normativa reguladora del acceso y ejercicio de actividades de servicios dentro de la Unión Europea, con el fin de impulsar la mejora de la regulación de los mismos, suprimiendo trabas injustificadas o desproporcionadas que aún mantiene una legislación en parte obsoleta, y encaminada ante todo a establecer un entorno adecuado que incentive la creación de empresas, y así favorezca la productividad, la eficiencia y el empleo dentro del sector servicios.

Para alcanzar los objetivos y resultados establecidos en la misma, la Directiva Comunitaria requiere una transposición o incorporación al ordenamiento jurídico, que trae consigo en el ámbito de la Administración local, en primer lugar, un estudio de los procedimientos administrativos que regulan el otorgamiento de autorizaciones o licencias a fin de simplificar y agilizar trámites administrativos, y en segundo lugar una modificación de las ordenanzas que regulan dichas autorizaciones.

El análisis del procedimiento administrativo que se sigue ante la Administración urbanística municipal en orden a la concesión de licencias, pone de manifiesto aspectos de la burocracia administrativa que suponen demoras y complicaciones, no siempre necesarias, que han de ser superadas en atención al principio de eficacia que consagra el artículo 103.1 de la Constitución Española y al principio de celeridad expresado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de garantizar que los procedimientos avancen sin retrasos indebidos y se resuelvan en los plazos indebidos, y en particular con el artículo 69 relativo a la declaración responsable y comunicación, conforme a los principios básicos que, igualmente, se contienen en el artículo 3.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público en aplicación de la directiva.

El objeto de la presente ordenanza es regular los requisitos y condiciones que permitan la ejecución de obras de mera reforma de edificios, construcciones o instalaciones o el resto de actuaciones contenidas en la normativa urbanística mediante una declaración responsable sustitutiva de la tradicional licencia de obra menor, en desarrollo del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), desarrollada por el artículo 292 y 293 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se prueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (en adelante RGLISTA), con los siguientes supuestos:

Artículo 292. Actos no sujetos a licencia urbanística.

1. No requieren previa licencia urbanística los actos que resulten expresamente eximidos por la ley y la legislación sectorial que resulte aplicable, y en concreto, los que a continuación se relacionan: a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo dispuesto en la ley y en el reglamento.

Artículo 293. *Actos sujetos a declaración responsable*

1. Están sujetas a declaración responsable, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley, o con la legislación sectorial aplicable, las siguientes actuaciones:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

Las ordenanzas municipales podrán eximir de declaración responsable aquellas actuaciones que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, como pequeñas instalaciones y obras de simple reparación, decoración y ornamentación, carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin licencia o presupuesto habilitante.

f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

Esta declaración responsable no será exigible en las actuaciones que se refieran a actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia urbanística y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una declaración responsable o comunicación previa, entendiéndose implícita con esta.

g) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 100 kW, y la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.

h) Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística.

i) Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

j) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que no afecten a la configuración de los terrenos ni comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística.

k) La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares en suelo urbano, cuando acrediten un carácter provisional y temporal y para su puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 294. Actos sujetos a comunicación previa

Están sujetos a comunicación previa al municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control posterior, cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

- a) Los cambios de titularidad y la transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas y declaraciones responsables.
- b) El inicio de las obras autorizadas por licencia urbanística cuando la actuación de que se trate requiera proyecto técnico conforme a la legislación vigente. No será necesario comunicar dicho inicio en las actuaciones sometidas a declaración responsable.
- c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.
- d) El desistimiento de la licencia urbanística o de la declaración responsable presentada.
- e) Los actos de agregación de fincas, parcelas o solares que sean conformes con la ordenación territorial o urbanística.
- f) Otros datos o situaciones que establezcan las ordenanzas municipales, tales como la paralización voluntaria de las actuaciones o el cambio de la dirección facultativa.

En la regulación de los supuestos contenidos en la normativa de aplicación expuesta, y conforme al cumplimiento de los principios expuestos de celeridad, eficacia y eliminación de trabas burocráticas, se ha optado por la sistemática de establecer una regulación unitaria de la nueva figura de la declaración responsable, y de la comunicación en la presente ordenanza que, en sus anexos incluyan los supuestos y datos exigibles para su tramitación demorando.

En este sentido, también se ha tenido en cuenta la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1984, que define las obras menores como “Obras de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados”.

Se entenderá que son obras menores, las siguientes:

- a) Pintura de edificaciones que no precisen colocación de andamios.
- b) Reparación y sustitución de pavimentos y alicatados.
- c) Cambio o colocación de falsos techos de escayola.
- d) Cambio de carpintería en huecos de fachada sin modificación de éstos.
- e) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores que no precisen utilización de andamios.
- f) Colocación y reparación de zócalos en fachadas y en el interior de los edificios.
- g) Sustitución y reparación de tejas sin modificación alguna de elementos portantes de cubiertas.
- h) Sustitución de carpintería interior sin alteración de huecos.
- i) Construcción de casetas para cobijo de instalaciones de control de riegos automáticos y/o guarda de apeos de la branza, de superficie construida, en cualquier caso, no superior a 20,00 m².
- j) Construcción de piscinas y balsas, de lámina de agua no superior a 20,00 m² y profundidad no superior a 1,75 m.
- k) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores que no haya de considerarse con la calificación de “mayor”.

Por último, la presente ordenanza hace hincapié en las responsabilidades del interesado o promotor, en cuanto a la veracidad de los datos manifestados en la declaración responsable, y las consecuencias que puede acarrear su inexactitud o falsedad, siéndoles de aplicación el restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la ley y en el reglamento para los actos sin licencia.

Artículo 1. *Ámbito de aplicación*

1.1. La presente ordenanza será de aplicación a la ejecución de todas aquellas obras de mera reforma de edificios, construcciones o instalaciones, identificadas como obras menores de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados.

Se entenderá que son obras menores, las siguientes:

- a) Pintura de edificaciones que no precisen colocación de andamios.
- b) Reparación y sustitución de pavimentos y alicatados.
- c) Cambio o colocación de falsos techos de escayola.
- d) Cambio de carpintería en huecos de fachada sin modificación de estos.
- e) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores que no precisen utilización de andamios.
- f) Colocación y reparación de zócalos en fachadas y en el interior de los edificios.
- g) Sustitución y reparación de tejas sin modificación alguna de elementos portantes de cubiertas.
- h) Sustitución de carpintería interior sin alteración de huecos.
- i) Construcción de casetas para cobijo de instalaciones de control de riegos automáticos y/o guarda de apeos de la branza, de superficie construida, en cualquier caso, no superior a 20,00 m².
- j) Construcción de piscinas y balsas, de lámina de agua no superior a 20,00 m² y profundidad no superior a 1,75 m.
- k) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores que no haya de considerarse con la calificación de “mayor”.

Asimismo, se exceptúa del presente procedimiento de declaración responsable las siguientes obras:

a) Las obras que supongan la instauración de una actividad o la modificación de una existente. En estos casos, estarán sujetas a la correspondiente licencia de obras, así como autorización ambiental y al trámite ordinario establecido para las actividades.

1.2. Se excluye temporal o transitoriamente para ser tramitada por la vía de la declaración responsable, en tanto no se reúna el requisito correspondiente, las actuaciones que:

- a) Afecten a restos arqueológicos, en los términos definidos por la legislación de patrimonio cultural de la comunidad autónoma de Andalucía en tanto no se haya obtenido la correspondiente autorización arqueológica. Una vez obtenida, se podrá tramitar por la vía de la declaración de responsable si no concurriese ninguna circunstancia excluyente.
- b) Afecten a alineaciones definidas por el planeamiento urbanístico o ser colindantes a las mismas, si en este último caso no se contase con la correspondiente acta de alineaciones. Una vez obtenida, se podrá tramitar por la vía de la declaración responsable si no concurriese ninguna circunstancia excluyente.
- c) Supongan la ocupación de dominio público estatal, autonómico o local, o bien de las zonas de servidumbre y protección de aquel, sin contar con la correspondiente autorización demanial para su ejecución. Una vez obtenida, se podrá tramitar por la vía de la declaración responsable si no concurriese ninguna circunstancia excluyente.

- d) Estén sujetas a otras normativas sectoriales y no contar las pertinentes autorizaciones. Una vez obtenida, se podrá tramitar por la vía de la declaración responsable si no concurriese ninguna circunstancia excluyente.
- e) Estén incluidas en sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución de suelo urbano, pendientes de desarrollo urbanístico o tramitación. En dichos ámbitos deberá aportarse autorización del agente urbanizador, en caso de existir, y el compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra.

1.3. Aquellas obras susceptibles de fiscalización por el mecanismo de la licencia de obra menor y que no estén incluidas en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, se seguirán tramitando por el cauce procedimental articulado en las previsiones del PGOU para las obras menores.

Artículo 2. Actuaciones del interesado ante la Administración municipal

2.1. En el caso de que un ciudadano pretenda, bajo la condición de promotor, la ejecución material de obras incluidas en el ámbito descrito en el artículo 1 de la presente ordenanza, con carácter previo al inicio de las mismas deberá presentar ante el Ayuntamiento de Alozaina por cualquiera de los medios admitidos en la ley de procedimiento administrativo, una declaración responsable, de que:

- a) Cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios exigibles para ejecutar la obra, bajo su responsabilidad y de conformidad con el modelo que se señala en el anexo I de la presente ordenanza.
- b) Que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida.
- c) Que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

2.2. La presentación de dicho modelo, rubricado por el interesado en todas sus hojas, y de la totalidad de la documentación anexa fijada por la presente ordenanza, habilitará a éste para el inicio inmediato de las obras desde el momento de su presentación. La omisión de alguno de los documentos indicados equivaldrá a la no presentación de la declaración responsable y, en consecuencia, la no legitimación para el inicio de la ejecución material de las obras.

2.3. Asimismo, requerirán de documentación técnica adicional a la declaración:

- Las obras que exijan garantizar las condiciones de seguridad en la ejecución de las mismas.
- Y, las obras que precisen justificar el cumplimiento de normativa respecto de las condiciones de diseño y calidad en edificación de viviendas, código técnico de la edificación y normativa urbanística.

2.4. La documentación técnica anexa que el promotor debe presentar junto con la declaración, habrá de estar suscrita por técnico competente, de acuerdo a los criterios definidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 3. Régimen jurídico de la declaración responsable

3.1. La documentación acreditativa de que el promotor cumple con los requisitos establecidos en la normativa urbanística y sectorial vigente (planeamiento urbanístico de Alozaina, legislación urbanística, condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, código técnico de la edificación, etc.) para poder ejecutar materialmente la obra identificada en la declaración responsable y en su caso, la que no figura enumerada en el anexo I de la presente Ordenanza, será de inmediata aportación en el plazo máximo de diez días desde que le sea

requerida por la Administración municipal en el cumplimiento de sus funciones de inspección y control, siendo la inspección municipal facultativa.

3.2. Es obligatorio también para el promotor responder debidamente en el plazo máximo de diez días a cualquier requerimiento municipal de aclaración sobre las características de la obra, que sea realizado a dicho promotor o a quien esté ejecutando materialmente la misma. La falta de atención del requerimiento municipal en dicho plazo máximo producirá como efecto que las obras no cuenten con la cobertura de una declaración cuyo alcance, habiéndose suscitado dudas por parte de la administración, no ha sido aclarado debidamente por interesado.

3.3. El incumplimiento en la ejecución material de la obra de cualquier precepto legal, sea de índole urbanística o perteneciente a otros sectores, detectado por los servicios municipales y notificado al promotor o a quien esté ejecutando materialmente la obra, provocará la paralización inmediata de la ejecución de la obra y en su caso la restitución de las cosas a su estado originario (asumiendo en consecuencia, el promotor de la obra el coste de la posible demolición o retroacción de las actuaciones en caso de que la misma procediese), además de suponer la imposición de las correspondientes sanciones (previa instrucción del oportuno expediente). Consideraciones que son extensivas a la circunstancia de que se constate la existencia de una inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable. Y todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

3.4. El promotor de la obra que realice la declaración responsable tiene la obligación de cumplir en la ejecución material de las obras con el plazo expresamente recogido en la declaración y de comunicar expresamente a la Administración la finalización de las mismas, no entendiéndose amparadas por la declaración aquellas que se realicen fuera de dichos plazos. El plazo máximo de ejecución de las obras en ningún caso superará los seis meses desde la presentación de la declaración responsable.

3.5. En el caso de que por parte de los servicios municipales se diese traslado al promotor o a quienes tuviese ejecutando materialmente la obra del informe técnico municipal en el que se apreciase que concurre la circunstancia inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, o bien en la que se hubiese detectado que la obra que se pretende ejecutar no está dentro de los supuestos de declaración responsable o incumpliese por cualquier otra causa la normativa urbanística o sectorial aplicable o careciese de las concesiones o autorizaciones sectoriales pertinentes, se procederá por parte del promotor de la obra o de cualquier otro sujeto interviniente en la misma a la inmediata paralización de la obra. El apercibimiento municipal en ese sentido, desde el momento de la notificación, supone la carencia de título habilitante para la realización de las obras, así como para la ocupación del dominio público municipal.

3.6. Solo estará legitimado para presentar la declaración responsable el sujeto que asuma la condición de promotor de la misma. No será admisible ni surtirá efectos la declaración responsable suscrita por el contratista de la obra salvo que en el concurriese la circunstancia de promotor de la obra.

3.7. La declaración responsable no implicará la autorización para ocupación de la vía pública ni demás autorizaciones administrativas.

Disposición transitoria

Aquellos procedimientos de otorgamiento de licencias de obras menores iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza podrán reconducirse voluntariamente a las previsiones procedimentales de la presente ordenanza hasta el momento de su otorgamiento. En caso contrario, se continuarán tramitando conforme a las previsiones procedimentales vigentes en el momento de su solicitud.



Disposicion derogatoria

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Queda expresamente derogado el artículo 4.3 de la Ordenanza Reguladora Disciplina Urbánística del Ayuntamiento de Alozaina, publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia* de Málaga, número 194 de 17 de octubre de 2017.

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

En Alozaina, a 26 de mayo de 2026.

El Alcalde-Presidente, Antonio Pérez Rueda.

2108/2026