

ADMINISTRACIÓN LOCAL

SAYALONGA

Expediente número: 555/2023.

Adaptación de la Ordenanza Reguladora número 10 de los Instrumentos de Intervención Municipal en Materia Urbanística a la LISTA.

Procedimiento: Modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora de los Instrumentos de Intervención Municipal en materia urbanística.

Fecha de iniciación: 25 de mayo de 2023.

El Pleno del Ayuntamiento de Sayalonga, en sesión plenaria de fecha 27 de julio de 2023, aprobó la modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora de los Instrumentos de Intervención Municipal en Materia Urbanística a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, concluido el periodo de exposición pública anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* número 175, de fecha 13 de septiembre de 2023, sin que se haya producido reclamación alguna, la referida modificación queda aprobada definitivamente, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ADAPTACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA URBANÍSTICA A LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el ámbito de la Comunidad de Andalucía, se ha promulgado la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que deroga la Ley 7/2022, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El capítulo II del título VI de la LISTA regula lo relativo a los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación. Propone un nuevo esquema en los instrumentos de ordenación urbanística, con el que se pretende simplificar el planteamiento de los mismos y su tramitación, garantizando así lo expuesto en la Directiva 2006/123/CE, colocando en primer plano el principio de desarrollo sostenible.

El desarrollo sostenible es un principio fundamental del Tratado de la Unión Europea y, por tanto, de las estrategias ambientales de la Unión. En el ámbito de las políticas medioambientales europeas, se han dictado múltiples instrumentos normativos para la eficiencia energética y el fomento de fuentes de energías renovables (Directiva (UE) 2012/27 y Directiva (UE) 2018/2001) y la eficiencia energética de los edificios (Directiva (UE) 2018/884); hasta llegar al Pacto Verde Europeo, que pretende la neutralidad climática para 2050.

La adaptación de la ordenanza debe fundamentarse en el concepto de sostenibilidad como modelo urbanístico e incorporar en su regulación las orientaciones del Convenio Europeo del Paisaje, que fueron asumidas por la Comunidad Autónoma en la Estrategia de Paisaje de Andalucía aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de marzo de 2012. Así como incorporar los objetivos del acuerdo de París de 2015 sobre el cambio climático y los objetivos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, apostando por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

Lo anteriormente expuesto tiene una marcada e ineludible proyección en materia urbanística. La legislación en esta área constituye uno de los instrumentos de mayor importancia para la prevención y protección del medio ambiente. Con 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.

La aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a cada municipio. Por tanto, dentro de la línea marcada por esta 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, se busca facilitar la actividad administrativa en el término municipal de Sayalonga. Se fija de manera pormenorizada el régimen de elaboración, tramitación, aprobación e innovación de tales instrumentos, con una descripción detallada de sus fases.

La adaptación de la presente ordenanza a los nuevos desarrollos normativos en la Comunidad Autónoma de Andalucía trae consigo novedades y modificaciones en materia de urbanismo como son la distinción del régimen del suelo entre suelo rústico y suelo urbano, simplificando el marco jurídico; un nuevo sistema de planeamiento general simplificado y agilizado; la limitación de la densidad normativa en urbanismo; mejorar el contenido y alcance de los instrumentos de intervención en materia urbanística que resultan más prácticos, reales y ejecutables.

En el contexto de las necesidades y demandas del municipio, y a fin de adoptar los cambios legales y proporcionar un marco regulatorio actualizado y efectivo, se dicta esta ordenanza para adaptarse a la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Además, sirve como medio para reafirmar el compromiso de Sayalonga con el desarrollo sostenible y la protección urbanística del medio ambiente, especialmente en atención a las exigencias europeas establecidas en las directivas mencionadas con anterioridad.

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****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 las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía o a la legislación sectorial aplicable.

2. No requieren previa licencia:

- a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según lo dispuesto en la presente ordenanza y en el artículo 138 de la LISTA.
- b) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
- c) Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación.
- d) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

- e) Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.
- f) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.
- g) Los actos promovidos por administraciones públicas en los supuestos exceptuados en el artículo 139 de la LISTA.
- h) Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

3. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

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 91 de la LISTA, se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. 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, finca o parcela, 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.

3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones *mortis causa* o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

6. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los registros de la propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

7. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 137.3 de la LISTA. 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 segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo, 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, segregaciones o divisiones 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 testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo 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 conforme a lo dispuesto en el artículo 151.4 de la LISTA y al artículo 363 del reglamento de la LISTA.

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 RDUa 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 restauración.
 - 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 rústico, pues si afectan a suelo urbano 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 rústico, pues si afectan a suelo urbano 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 rústico, pues si afectan a suelo urbano 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, aun 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 rústico, pues si afectan a suelo urbano 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, dxf 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 se habrán de cumplir los requisitos y garantías establecidos en el artículo 203 del Reglamento de la LISTA, 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 RÚSTICO

Artículo 16. *Trámites y requisitos*

Cuando las obras sujetas a licencia se proyecten sobre suelo rústico, se estará a lo establecido en el capítulo III, título I del reglamento de la LISTA.

1. Conforme al artículo 21 de la LISTA, son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran actuaciones ordinarias:

- a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Son edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y la explotación forestal, las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.

Son edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades ganaderas las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

Son actividades complementarias de primera transformación y comercialización aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.

- b) Las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, entre los que se incluyen los alojamientos para personas que desarrollen trabajos por temporada, conforme a los requisitos que se establecen en el artículo 29 del reglamento de la LISTA.
- c) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: Menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

3. Podrá considerarse una actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela donde se desarrolla la explotación. Estas actuaciones, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta ordenanza, requerirán de licencia urbanística municipal.

4. Conforme al artículo 22 de la LISTA, en suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

5. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas, y siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 30.4. del reglamento de la LISTA.

6. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, en la que se incluya un proyecto de actuación, conforme a los criterios establecidos en el artículo 32 y 33 del reglamento de la LISTA.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las administraciones públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la LISTA.

Cuando estas actuaciones tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la LISTA, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

7. En suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la LISTA, ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32 del reglamento de la LISTA, y deberán cumplir además con los parámetros definidos en el artículo 31 del reglamento de la LISTA.

8. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

9. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al patrimonio municipal de suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. Las administraciones públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

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 LISTA y en estas ordenanzas, sean exigidos por los servicios técnicos municipales en cumplimiento de la normativa aplicable.

CAPÍTULO VI**LICENCIA 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 LISTA y en el RG LISTA. 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 284 del RG LISTA, 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 para el otorgamiento de licencias urbanísticas 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, debiéndose hacer constar necesariamente, conforme a las competencias atribuidas por el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, informe técnico y jurídico de los servicios municipales o, en su caso de la Diputación Provincial, sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa del régimen local.

Asimismo, deberán constar las autorizaciones o informes que la legislación sectorial o la presente ordenanza exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público.

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.

El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible.

El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

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.

A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.

Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

4. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio 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.

No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

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 rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporara a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- 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 documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

El Ayuntamiento estará obligado a dictar resolución expresa en el procedimiento de otorgamiento de licencias, que será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro electrónico municipal. El transcurso del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima a los interesados para entenderla estimada, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística.

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*

1. Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación.

El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

- a. Emplazamiento de la obra.
- b. Promotor de la obra.
- c. Denominación descriptiva de la obra con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.
- d. Propietarios del solar o de los terrenos.
- e. Empresa constructora, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f. Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g. Instrumento de ordenación 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.

2. 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. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

3. Será obligatorio disponer, en el lugar donde se ejecuten las obras, una copia de la licencia municipal u orden de ejecución o, en su caso, de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

4. En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las administraciones públicas que concurren en caso de cofinanciación.

5. Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

6. Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que puedan exigirse.

7. La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios electrónicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los requeridos instrumentos de ordenación.

Artículo 22. *Transmisión de la licencia urbanística*

1. Las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos de forma solidaria a las responsabilidades derivadas de la actuación. En la comunicación se indicará la licencia o declaración responsable 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* de aquellas, 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, en su caso, al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma.

2. Para la transmisión de los medios de intervención administrativa relativos 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 que hayan sido establecidas en la licencia.

3. La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones *mortis causa* o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

Artículo 23. *Obligaciones de las empresas suministradoras*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras u orden de ejecución o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable o comunicación cuando esta proceda, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el medio de intervención habilitante para la terminación de las obras. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite haber presentado ante la Administración competente la comunicación de la prórroga del plazo de inicio o terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

2. Las empresas suministradoras citadas en el apartado 1 exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a la Ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada del correspondiente certificado suscrito por técnico competente según lo previsto en el artículo 293.3. Igual efecto surtirá la resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en

vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3. A los efectos de lo establecido en este artículo se entiende por empresas suministradoras tanto las empresas distribuidoras u operadores de los respectivos servicios o suministros, como las comercializadoras o proveedoras de dichos servicios o suministros, cuando sean distintas de las anteriores, cualquiera que sea la denominación que pudiera otorgarles la correspondiente normativa sectorial.

4. La licencia de usos y obras provisionales habilitará para la contratación temporal de los suministros a que se refieren los apartados anteriores durante la duración de estos y en los términos señalados en el medio de intervención habilitante. Los referidos suministros deberán cesar, en cualquier caso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, quien deberá dar traslado de dicho acuerdo a las empresas suministradoras.

5. Las empresas o entidades citadas en el apartado 1 de este artículo exigirán y conservarán para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obras u orden de ejecución, acreditación del acto presunto, o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención, acreditación del acto presunto o, en su caso, de la declaración responsable.

6. Las órdenes de suspensión o cese de suministros de energía eléctrica, aguas, gas o cualquier otro producto o servicio energético y de telecomunicaciones adoptadas en el seno del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística serán trasladadas a las correspondientes empresas distribuidoras u operadores de los respectivos servicios o suministros, con el objeto de que procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios. Lo establecido en este apartado lo será sin perjuicio de las labores de colaboración que deban realizar las empresas comercializadoras o proveedoras de los servicios o suministros.

7. Las licencias de obras y de ocupación o utilización y el resto de medios de intervención que expresamente posibilitan, según lo previsto en la ley y en el reglamento, la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, no podrán ser sustituidas por otro acto o resolución administrativa ni por cualquier otra manifestación particular.

8. A los efectos de contratación de los suministros a que se refieren los apartados anteriores, los acuerdos municipales por los que se autoricen o aprueben los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y subsuelo promovidos por los ayuntamientos en su término municipal, producirán los mismos efectos que la licencia de obras o de ocupación y utilización. Igual efecto se atribuye a los correspondientes acuerdos o autorizaciones de las actuaciones que, conforme a lo señalado en el reglamento, no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con lo señalado en su normativa reguladora.

9. Las empresas suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que acrediten la autorización para su uso provisional hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización.

10. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

Artículo 23-bis. *Multa coercitiva por incumplimiento de las obligaciones previstas*

Si las compañías suministradoras de los servicios incumpliesen las órdenes provisionales o definitivas de cese, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de

diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, de seiscientos euros.

Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que pudieran imponerse con tal carácter y compatibles con ellas.

El órgano competente dará traslado de su resolución a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que procedan, en el plazo de diez días, a cesar definitivamente el suministro.

Asimismo, la Administración Pública competente deberá instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y estará facultada para instarla en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

Artículo 24. Plazo de ejecución

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. 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.

2. El interesado tendrá el derecho 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.

La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia.

El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquellas.

3. 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

1. 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, segregaciones o divisiones 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.

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimonial, los otorgantes deberán requerir a la notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente.

2. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de esta, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera

de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

3. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina territorial o urbanística que fueran necesarias.

4. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos previstos en la ley, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina territorial o urbanística que corresponda.

El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 35 de la presente ordenanza. 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 instada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos del artículo 136 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

CAPÍTULO VIII

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Artículo 26. *Actos sujetos a declaración responsable*

Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, 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 aquellos supuestos en que las actuaciones 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 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.
- 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.

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

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 aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afectación 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 (artículo 138.1 a) LISTA).

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 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 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación:

- a) Escasa entidad constructiva y sencillez técnica. Si bien este concepto no está definido en ningún texto legal, la Jurisprudencia ha venido perfilando su alcance al establecer que debe tratarse 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, por ejemplo.
- 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 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación 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, definitivas 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 incorporen 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) 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.

- 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. En suelo urbano. En municipios con instrumento de planeamiento general adaptado a la LISTA, se atenderá a lo dispuesto en el mismo en relación a la clasificación del suelo; si el instrumento de planeamiento general no estuviera adaptado a la LISTA, estaremos a lo recogido en el artículo 13 LISTA (disposición transitoria 1.ª a) 1.ª), a los efectos de determinar qué suelos tendrán la consideración de suelo urbano. Por último, para municipios sin instrumento de planeamiento general acudiremos a la disposición transitoria séptima para realizar dicha determinación.
- 4. Conformes con la ordenación urbanística. En este punto ha de aclararse que habrán de ser 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.

En este sentido, se recuerda que 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 se encuentran en situación de AFO. Hasta su legalización (en caso de ser conformes con la ordenación vigente) o declaración de dicha situación no podrán realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte resolución administrativa, según lo previsto en el artículo 404.4 del Decreto 550/2022.

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 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ya analizados: 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 138 LISTA 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 404 del referido Decreto 550/2022, 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 artículo 138.1, (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.

Debemos referir que, 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, que desarrollaremos más adelante.

5. No alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven 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) 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 (artículo 138.1.d) LISTA).

1. Se trata de obras de consolidación, adecuación, reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento, etc., 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.

En este sentido, debe recordarse que la exposición de motivos del Decreto-Ley 2/2020, en su apartado VIII, remite a la DR para la ocupación o utilización de edificios o establecimientos para los que previamente se haya otorgado licencia de obras. El objeto del control administrativo en este caso es comprobar que la obra ejecutada se ajusta a la licencia otorgada, lo que queda garantizado con la certificación final de obra que debe emitir la dirección facultativa, y con el control a posteriori de la administración. Por tanto, no resultaría coherente con el espíritu de la norma interpretar que debe someterse a licencia de ocupación o utilización las obras de ampliación que previamente hemos sometido a licencia de obras. Debe añadirse para zanjar la cuestión que el uso de las ampliaciones de edificación preexistentes puede autorizarse igualmente mediante declaración responsable en la consideración de estas obras de ampliación como obra nueva.

3. En suelo urbano.
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. Se pretende implantar un uso compatible con lo previsto en la normativa y el planeamiento de aplicación. Esta cuestión debió quedar.

E) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que 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 (artículo 138.1.e) LISTA).

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. Se recuerda que estas obras, ya sean un edificio completo de obra nueva o una obra nueva parcial derivada de la ampliación de un edificio preexistente, no podrán autorizarse mediante declaración responsable.

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 sí 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 140 de la LISTA, 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.

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 (artículo 138.1 e) LISTA).

1. Edificaciones en suelo urbano.
2. 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:

- a) Identificar al promotor y en su caso acreditar la representación. Si fuera el caso, identificar a los técnicos intervinientes.
- b) Definir suficientemente las actuaciones que se pretenden realizar, indicar su destino indicando expresamente si hay cambio de uso.
- c) Identificar la ubicación de la actuación, preferiblemente mediante referencia catastral.
- d) Relacionar con suficiente grado de detalle la documentación que se adjunte o que se manifieste estar en posesión.
- e) Estar suscrita, en todo caso, por el 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) De conformidad a lo recogido en las correspondientes ordenanzas fiscales, 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, pudiéndose liquidar con posterioridad a la presentación si así se contemplara en la correspondiente ordenanza fiscal.
- 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 correspondan cuando concurren los supuestos que la hagan exigible:

1. Requerirán proyecto las obras contempladas en el artículo 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 siguientes criterios de aplicación recogidos en el artículo 2 del Código Técnico de la Edificación (CTE-parte I), con la limitación de su ámbito de aplicación a las actuaciones que así corresponda, dado que muchos de los tipos de actuaciones que en la presente guía se tratan son intervenciones en edificios existentes, y sin perjuicio de las actuaciones que no requieren intervención de técnico que luego se expondrán.
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 guía 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 138.1 de la LISTA 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

A dichos efectos, además de la documentación administrativa general que se ha indicado con anterioridad, deberá acompañarse la siguiente documentación técnica:

- 1) Memoria descriptiva de los actos, que a modo de recomendación podrá incluir fotografías de la/s zona/s donde se pretende actuar.
- 2) Presupuesto de ejecución, pudiendo aportarse en su caso presupuesto del contratista.
- 3) Solo en los casos de (requerir) tratarse 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 causar 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, que a modo de recomendación podrá incluir fotografías de la/s zona/s 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 norma 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, según se desarrolló anteriormente en los criterios técnicos.
- 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, y en particular la establecida por las ordenanzas municipales (como pudiera ser en materia de 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 viene exigiendo 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 310 del Decreto 550/2022, 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 que se ha indicado con anterioridad, 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, así como a las ordenanzas municipales. 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, según se desarrolló anteriormente en los criterios técnicos, si fuera el caso.

Si los actos sujetos a declaración responsable requieren de proyecto técnico, y se hubieran presentado sobre la base de un proyecto básico, se habrá de proceder a presentar la documentación que se recoge en el apartado 3.f) del capítulo de las 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; 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 299.1.a) del Decreto 550/2022). 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 295.3 del Decreto 550/2022.

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 el 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 295.2 del Decreto 550/2022.
- 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 295.3 del Decreto 550/2022.

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 295.3 del Decreto 550/2022.

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 138.1.f), 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 preexistente, 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 6 del artículo 138 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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 adquirente y transmitente 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 310 del RD 550/2023, siendo preciso adjuntar:

- Declaración responsable del técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución.
- 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.
- 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 304 RD 550/2022).

- e) **PRÓRROGA DE LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA INICIO DE 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 el artículo 307.2 del RD 550/2022 y 141 de la LISTA, 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 a la ordenación urbanística vigente, de acuerdo con el artículo 307.2 del RD 550/2022 y 141 de la LISTA, sin requerir más documentación.
- g) **PARALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES (NÚMERO 13, ANEXO III)**
- Copia del ata 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 pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, 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 sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y

disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. Si no procede la legalización, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, se declarará por resolución de Alcaldía, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Esta declaración del transcurso del plazo también podrá efectuarse a solicitud del interesado.

En ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación urbanística de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

El día inicial del cómputo será la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga. (...) (parte inicial del artículo 34.3) el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda. El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa de la Administración.

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 determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética, ajustándose a la legislación y ordenación urbanística y en particular, a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

La potestad de inspección de la ejecución de los actos y sus usos sujetos a intervención administrativa quedan atribuida al Ayuntamiento, que asegurarán el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística conforme a lo establecido en el apartado b) del artículo 147 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

La inspección tiene como funciones prioritarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.4 de la Ley:

- a. Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y 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 las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.
- d. Informar a las administraciones públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- e. Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las administraciones públicas competentes, los órganos judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.
- f. Comprobar la adecuación de los actos objeto de inspección a la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables.
- g. Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas asignadas reglamentariamente.

Artículo 37. *Personal inspector*

1. Los inspectores municipales gozarán, en el ejercicio de sus funciones, de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento urbanístico y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en relación con la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables, y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de registros públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Tanto las administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarle la colaboración que precise. El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

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 la 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 gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Estarán facultados para:

- a) Acceder libremente al lugar o finca en el que se desarrolle la actuación objeto de inspección sin previo aviso, y permanecer en ellos para realizar la actuación inspectora. Cuando el objeto de inspección tenga la condición legal de domicilio, el personal inspector habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus

funciones. La identificación del personal inspector podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el personal inspector actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.

- b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.
- c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario y, en particular:
 - 1.º Solicitar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad territorial o urbanística.
 - 2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otros presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por el personal inspector.
 - 3.º Requerir y examinar toda clase de documentos para el cumplimiento de su cometido.
 - 4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada.
- d) Requerir, examinar y obtener toda clase de documentos relativos a los instrumentos urbanísticos y su ejecución, así como la información, datos, antecedentes y toda clase de documentos con trascendencia para la función inspectora incluida, con sujeción a lo dispuesto en su normativa reguladora, la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de registros públicos. La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma, mediante acceso del personal inspector actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, levantándose la correspondiente diligencia, o bien mediante envío al lugar designado a tal efecto, según se determine en el requerimiento. Asimismo, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones están obligadas a facilitar datos de los titulares y edificaciones objeto de inspección.
- e) Recabar de los colegios profesionales, entidades urbanísticas colaboradoras, entidades de certificación y de cualquier otro organismo o entidad gestora de intereses públicos con atribuciones en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.
- f) 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 la legislación de procedimiento administrativo común.
- g) Ordenar las medidas provisionales que juzgue convenientes, en los términos previstos en el artículo 149.1 de la ley, cuando, a juicio del personal inspector, se advierta la existencia de un peligro grave e inminente para la seguridad o la salud de las personas, o la actuación cause un grave riesgo para la integridad de algún servicio o bien de dominio público, zona verde, espacio libre o bien catalogado.
- h) Proponer a las administraciones y autoridades competentes para su adopción, las medidas y actuaciones que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- i) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.
- j) Requerir el auxilio y colaboración de las fuerzas y cuerpos de seguridad, en función de lo dispuesto en su legislación específica.

4. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por el personal inspector constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria conforme a lo establecido en el artículo 161.3 y 7 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y del artículo 43 de la presente ordenanza. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

5. El personal inspector tendrá los siguientes deberes:

- a) En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observará la máxima corrección con los inspeccionados y procurará perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.
- b) Guardará el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozca por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.
- c) Se abstendrá de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando concurra cualquiera de los motivos de abstención previstos en la normativa de régimen jurídico del sector público, y quedará afectado por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.
- d) Quedará sujeto a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozca por razón de su puesto de trabajo.

El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

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, estará 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 del 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 ostentan el carácter de documento público y gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en ellas, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.

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 territorial y urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

4. El acta se extenderá por triplicado y 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 en el acta.

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. En ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones se hará constar expresamente este extremo.

8. Los hechos constatados en las referidas actas darán lugar, en su caso, a la iniciación de oficio por parte del órgano territorial o urbanístico competente de los procedimientos y al ejercicio de las potestades que resulten procedentes, con arreglo a los criterios de planificación y programación de la actividad inspectora.

9. 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.

10. 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 riesgo de las actas que con motivo de estas se hayan extendido.

Artículo 40. *Efectos*

1. El informe de calificación podrá ser favorable, condicionado o desfavorable. 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 sección 2.ª del capítulo IV del título VII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

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

- La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
- El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

3. Si las actuaciones constitutivas de ilícito se realizaron al amparo de instrumento de ordenación o acto administrativo, no cabrá sancionar hasta que sea anulado.

Artículo 43. Tipificación de infracciones

1. Serán objeto de infracción urbanística las conductas tipificadas en el artículo 161 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio 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 161 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, serán objeto de las sanciones previstas en los artículos 162 a 165 del mismo texto legal y artículos 380 a 390 del Reglamento de la LISTA.

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 euro 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 graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público. Asimismo, se interrumpirá el plazo durante la instrucción de causa penal y las actuaciones del Ministerio Fiscal, con conocimiento del imputado y se reiniciará con la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o del pronunciamiento de la autoridad judicial. En caso de infracciones con licencia u otro título, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título habilitante.

Cuando la infracción no presente signos externos, el día inicial se retrasará a aquel en que aparezcan tales signos.

2. Las sanciones por infracciones graves y muy graves prescriben a los tres años y por infracciones leves al año. En cuanto al inicio de tales plazos y su interrupción, será de aplicación lo establecido en la normativa de régimen jurídico del sector público, con las siguientes reglas adicionales:

- a) Acordada la suspensión de la sanción por resolución judicial o por anuncio de recurso contencioso-administrativo, el plazo se reiniciará cuando recaiga el pronunciamiento de la autoridad judicial.
- b) Lo dispuesto en la normativa de régimen jurídico del sector público para la desestimación presunta del recurso de alzada será de aplicación también al recurso de reposición.

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 166 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio 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.

Sayalonga, 10 de noviembre de 2023.

La Alcaldesa-Presidenta, Sagrario Fernández Ariza.

5091/2023