



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL REGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA EN ACTUACIONES MENORES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La intervención en el control de la actividad edificatoria y constructiva, que representa una de las manifestaciones más frecuentes de la potestades urbanísticas de la Administración, demanda soluciones ágiles cuando se pretenden realizar actuaciones de escasa entidad técnica, sobre la base de la actuación responsable que ha de presumirse de propietarios, promotores y profesionales en el cumplimiento de la legalidad urbanística.

En el ámbito urbanístico es tradicional la distinción entre las denominadas obras mayores y menores, aunque sus contornos se han dibujado de forma imprecisa y ambigua desde la propia Jurisprudencia, utilizando para ello conceptos genéricos. En este sentido, se han venido definiendo como obras menores aquellas que se caracterizan por su escasa entidad constructiva, sencillez técnica y presupuestos de ejecución reducidos.

El procedimiento de comunicación previa regulado en la presente Ordenanza tiene su fundamento en los artículos 84 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, con la pretensión de dar cumplimiento al principio de proporcionalidad en la intervención administrativa, así como al de eficacia consagrado en el artículo 103.1 de la Constitución, y el de celeridad expresado en los artículos 71 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A ello se une, el mandato que supuso la entrada en vigor del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que obliga a los Ayuntamientos a adoptar determinadas medidas normativas a través de la aprobación de las correspondientes ordenanzas y, así, el artículo 18 del citado texto establece que los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

Igualmente el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece la figura de la comunicación previa, entendiéndose por tal aquel documento mediante el cual los interesados ponen en conocimiento de la Administración pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 del mismo cuerpo legal.

En este sentido, la presente Ordenanza tiene como objetivo la simplificación y reducción de trámites, regulando el régimen y procedimiento al que quedan sujetas las actuaciones urbanísticas de menor entidad sujetas a comunicación previa.

Artículo primero. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico de determinadas actuaciones urbanísticas que, por su menor entidad, han de someterse únicamente al deber de comunicación previa a este Ayuntamiento, para hacer posible su intervención y control en el breve plazo establecido al efecto.

Artículo segundo. Ámbito de aplicación.

El procedimiento que regula la presente Ordenanza será de aplicación, salvo las exclusiones del artículo tercero, a aquellas actividades, instalaciones u obras de escasa entidad técnica, que no precisen proyecto técnico, según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Será objeto de actuación comunicada aquellas obras o instalaciones que, en atención a su escasa entidad técnica, jurídica e impacto urbanístico, únicamente deban ser puestas en conocimiento del Ayuntamiento para su examen documental previo, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de la constancia fehaciente de su realización y posible control posterior, y para comprobar su adaptación a la normativa vigente que sea de aplicación en cada supuesto.

Se incluyen en esta figura jurídica los siguientes tipos de actuaciones:

- a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características. Con el siguiente detalle: sustitución o reparación de material de cubrición de tejados, azoteas y cubiertas ligeras, de construcciones con superficie igual o inferior a 100 m², en casos de sustituciones en cubiertas inclinadas (tejados o ligeras), que no afecten a la estructura sustentante, ni impliquen aumento del peso, ni cambio de pendiente, ni del volumen edificado, no requieren medios auxiliares en altura salvo que se utilicen máquinas elevadoras homologadas.
- b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
- c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
- d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.



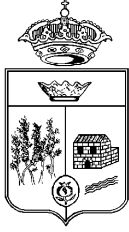
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
- f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
- g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada. Con el siguiente detalle: sustitución o reparación del revestimiento de fachada por enfoscados o similares, que no requieran medios auxiliares en altura salvo que utilicen máquinas elevadoras homologadas.
- h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
- i. Reparación o sustitución de cielos rasos.
- j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
- k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios no luminosos en plantas bajas y altas.
- l. Otras, de naturaleza similar o análoga, que supongan mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación, ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes

Artículo tercero. Exclusiones.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza aquellas actuaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Obras que requieran proyecto técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Entre otras, las obras de edificación de nueva construcción, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, así como las obras que tengan el carácter de intervención total en edificios, elementos o espacios catalogados o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
2. Que para la actuación pretendida sea preceptiva la autorización de otras Administraciones, salvo que se aporte.
3. Obras privadas que se pretendan desarrollar en espacio libre público, vías públicas o en bienes de dominio público o patrimonial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

Artículo cuarto. Tramite de actuaciones comunicadas.

El trámite de actuaciones comunicadas deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

1.- La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado, acompañado de la documentación de acuerdo al Anexo de la presente Ordenanza.

2.- El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación de que se trate, equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal, sin perjuicio de la comprobación técnica posterior a realizar por los Servicios Técnicos

3.- Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados finalizará de alguna de las siguientes formas:

a) En los casos que no se aportara la totalidad de la documentación general y específica para cada actuación concreta, de acuerdo al Anexo de la presente Ordenanza, se le requerirá para la subsanación de los defectos apreciados en el plazo de diez días, conforme y con los efectos establecidos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En dicho caso el interesado deberá de abstenerse de comenzar los actos de ejecución de la obra o actuación correspondiente.

b) Cuando la actuación comunicada se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de esta Ordenanza, transcurrido el plazo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de la comunicación, se podrá iniciar las obras o ejercer la actuación de que se trate.

c) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en el plazo no superior a diez días hábiles, se notificará al solicitante de que se abstenga de ejecutar su actuación, procediendo continuar la tramitación mediante el procedimiento de otorgamiento de licencia ordinario o el que corresponda.

En el caso de que no se atienda la orden de cese y se esté realizando la actuación, el Ayuntamiento acordará la orden de ejecución que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o los actos a la ordenación urbanística. La orden que se dicte producirá los efectos propios de la licencia urbanística. Asimismo, se procederá a la apertura del correspondiente expediente sancionador cuando tras la comprobación oportuna se pruebe el incumplimiento de la orden de cese.

d) Cuando la actuación comunicada no se ajuste al planeamiento vigente, se notificará esta circunstancia al solicitante, archivándose el expediente sin más trámite. Posteriormente se podrá realizar la visita de inspección oportuna a los efectos de comprobar la no ejecución de las obras, iniciándose en caso contrario el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

correspondiente expediente sancionador y de restitución de la legalidad de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación.

4.- No obstante, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las comunicaciones que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la comunicación no fuera posible la notificación de la no conformidad a que se refieren los apartados c) y d) del párrafo anterior.

5.- No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran diez días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento del Ayuntamiento.

6.- Este procedimiento solo será aplicable en los supuestos y en las condiciones establecidas anteriormente.

7.- El resto de actuaciones no incluidas en esta Ordenanza quedarán sujetas al procedimiento normal de solicitud y resolución expresa regulada en la normativa, que sea aplicable para las licencias urbanísticas.

8.- El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal, administrativo o civil establecidas en la normativa vigente, que sea de aplicación.

Artículo quinto. Condiciones generales y efectos de la actuación comunicada.

1.- Producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas. Se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2.- Únicamente se podrán ejecutar las obras e iniciar las actividades descritas. Si se realizan otro tipo de actuaciones que no sean las expresamente contempladas, deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística y de restitución de la legalidad.

3.- El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el impreso conteniendo la comunicación diligenciada, facilitando el acceso a la obra o actividad al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

4.- Las obras deberán realizarse en el plazo de tres meses desde la fecha de la comunicación, transcurrido este plazo se entiende caducada, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo. La prórroga o aplazamiento deberá solicitarse antes de la finalización del plazo de ejecución.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

5.- La prórroga para la ejecución de las obras solicitadas, podrá alcanzar hasta un máximo de otros tres meses de plazo.

6.- En ningún caso pueden realizarse obras o actuaciones en contra de la ordenación urbanística ni de la legalidad vigente.

7.- La propiedad, en calidad de promotor de las obras, deberá dar cumplimiento a las disposiciones reguladoras mínimas de Seguridad y Salud en el Trabajo, obligando al contratista a que aplique los principios de la acción preventiva. Asimismo, cumplirá cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación sean aplicables.

8.- No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

9.- La Comunicación será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas conforme a la legislación vigente.

10.- Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento.

11.- En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, accesibilidad, salubridad y limpieza.

12.- Quedará prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público, y no dispongan de autorización específica.

Artículo sexto. Régimen de control e inspección municipal.

1.- Los servicios municipales llevarán a cabo las funciones de control posterior y de inspección que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

2.- A tal efecto, dispondrán de las facultades y funciones reguladas en el Capítulo IV del Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Disposición Adicional Primera

En lo no regulado en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

estatal y autonómica concordante, como el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

Disposición Adicional Segunda

Las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones que se autoricen por el procedimiento aquí regulado, se regirán por la ordenanza fiscal correspondiente.

Disposición Transitoria

La presente normativa no será de aplicación a aquellos procedimientos que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición Derogatoria

A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, quedan derogadas las disposiciones de la vigente Ordenanza municipal reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas, en lo que se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

Disposición Final

La entrada en vigor de la presente Ordenanza, se producirá al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO

La documentación mínima exigible para la solicitud de intervención como actuaciones comunicadas es la siguiente:

- Impreso normalizado de solicitud de actuación comunicada, al que se refiere el artículo 4.1 de la presente Ordenanza, modelo que se recoge a continuación.
- Impreso de autoliquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y tasas.
- En caso de elementos salientes o volados sobre fachada (rejas, toldos, etc.) o publicitarios (rótulos luminosos, anuncios comerciales, etc.) se debe presentar croquis acotado o plano a escala legible de alzado, de sección y/o perfil, justificativo de cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas, y que refleje texto, dimensión de la volada o saliente, el acerado y la altura mínima del elemento sobre la rasante de éste. Igualmente, habrá que especificar el material que se va a utilizar en las fachadas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

- En caso de cubiertas inclinadas (tejado o ligeras) que cubran construcciones de superficie en planta igual o inferior a 100 metros cuadrados, deberá presentar croquis acotado o plano a escala, en planta, alzado y secciones con indicación de la superficie ocupada por la construcción, suscrito por técnico competente, justificándose la innecesidad de medios auxiliares en altura, o la utilización de máquinas elevadoras homologadas.

- Autorización de otras Administraciones, en caso de que sea preceptiva.

* Cualquier otro documento que se precise, según el tipo de actuación de que se trate (autorización entornos BIC, Conjunto Histórico Artístico, justificación de las normas particulares de elementos catalogados, etc.).

COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRA MENOR

D. _____, con
N.I.F. _____, domicilio en calle/plaza/avenida de
_____, número ____, piso ____, puerta
_____, de _____, C.P. _____, provincia
de _____, y teléfono _____, como
_____, y en aplicación de lo dispuesto en la
Ley2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Normas
Subsidiarias adaptadas a la LOUA de La Zubia ,

COMUNICA:

La realización de obras que se describen a continuación:

LUGAR DE LAS OBRAS.

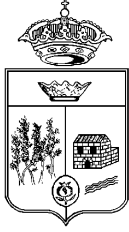
Tipo de inmueble _____.
Dirección _____.
Referencia catastral _____.

PROMOTOR.

D. _____, con
N.I.F. _____, domicilio en calle/plaza/avenida de
_____, número ____, piso ____, puerta ____,
de _____, C.P. _____, provincia
de _____, y teléfono _____

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS. EXCMO. AYUNTAMIENTO de LA ZUBIA (GRANADA)

—



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS (en números y letras).

En La Zubia a de de 20
Fdo. "

APROBACIÓN DEFINITIVA: BOP N° 81 DE 10-05-2017