

## ORDENANZA REGULADORA DE LOS ACTOS Y ACTUACIONES NO SUJETOS A INTERVENCIÓN MUNICIPAL PREVIA.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las licencias han constituido tradicionalmente el único medio de intervención de las Administraciones Públicas en el uso y edificación del suelo, de ahí la especial importancia de dicho servicio público, el cual debe prestarse de forma regular, continuada y con la máxima celeridad, para seguir apoyando el desarrollo económico del Municipio.

El Ayuntamiento ha ido adaptándose a las nuevas corrientes legislativas con clara tendencia liberalizadora mediante la presentación de declaraciones responsables y comunicaciones previas.

Las tendencias liberalizadoras de las normativas actuales otorgan a la Administración Local la facultad de intervenir en la actividad administrativa de los ciudadanos debiendo elegir la medida menos restrictiva, motivando su necesidad para la protección del interés público, así como justificando su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias, así lo establece como principio general de la actuación de las Administraciones Públicas, el artículo 4 de la Ley 40/2015.

La experiencia de estos últimos años de utilización de la declaración responsable ha sido muy positiva. En este sentido, una de las pretensiones fundamentales de la presente Ordenanza es que el medio de intervención mediante la declaración de actos no sujetos a intervención municipal, tras la entrada en vigor del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, adquiera una dimensión muy superior a la que tenía hasta ahora.

El artículo 292 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, enumera los actos que no requieren previa licencia urbanística.

Por su parte, el artículo 293 del citado Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, enumera las actuaciones sujetas a declaración responsable y el artículo 294 del mismo enumera los actos sujetos a comunicación previa.

No obstante a lo anterior, el subapartado a) del apartado 1 del citado artículo 293 establece que para 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 eximirse de declaración responsable, tales como pequeñas instalaciones y obras de simple reparación, decoración y ornamentación, carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

Una vez analizada conjuntamente la normativa aplicable y la situación actual de los expedientes de licencias y de declaraciones responsable en los que según lo dispuesto en el artículo 369 del citado Reglamento General de la Ley 7/2021, de 29 de noviembre, se exige la emisión de informes técnicos y jurídicos en los términos del artículo 228 del mismo y tras la posibilidad que establece el artículo 291.1.a) del Reglamento General, relativo a las obras de escasa entidad y sencillez constructiva, y tras realizar un juicio de necesidad, oportunidad y proporcionalidad, este Ayuntamiento ha realizado una valoración de los supuestos que pueden quedar englobados en el concepto de ACTOS Y ACTUACIONES NO SUJETOS A INTERVENCIÓN MUNICIPAL PREVIA, que englobarían las obras en el interior del inmueble y en zonas comunes de edificios de viviendas plurifamiliares, considerando que no son necesarios los controles previos para determinadas obras que quedan recogidas en el apartado 2 de la presente Ordenanza Municipal.

No hay que olvidar que el artículo 11 del TRLS, en su apartado 3º, dice: "Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación." Este precepto estatal mantiene la necesidad de acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, es decir, de licencia urbanística, para los actos de edificación, o lo que es lo mismo, para todas las obras que exigen un proyecto técnico de edificación según el artículo 2.2 de la LOE.

Los principios de buena regulación de necesidad, eficacia y proporcionalidad, contemplados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, quedan suficientemente justificados en base a los antecedentes que han quedado expuestos y a la finalidad que persigue la actual Ordenanza, y tras constatar, que no existen medios de intervención a adoptar menos restrictivos de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios que los contemplados en la presente Ordenanza, evitando cargas administrativas innecesarias y racionalizando la gestión de los recursos públicos de conformidad con el principio de eficiencia, al eliminar la autorización previa en aquellos supuestos en los que no está justificada.

En definitiva, con esta Ordenanza se pretende disponer de mecanismos más eficaces, simplificando la tramitación y reduciendo los plazos de respuesta y eficacia a las solicitudes que se plantean por los interesados, lo que permitirá una mayor eficiencia en la gestión del procedimiento para aquellas actuaciones que son objeto de la presente ordenanza, fomentando criterios de calidad en el desempeño del servicio, constituyendo ese marco normativo seguro, estable, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuaciones de las personas y empresas, favoreciendo de esta forma la promoción y desarrollo de la economía, y adaptándose así a los principios de buena regulación de seguridad jurídica, eficacia y transparencia.

La presente Ordenanza incide en los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, al declararse como no sujetas a medio de intervención, las obras en el interior de los inmuebles y en zonas comunes de edificios de viviendas, siempre que no afecten elementos estructurales, ni se ejecuten en inmuebles con especial protección o situados en suelos remitidos a

planeamiento de desarrollo, por lo que, deberá cumplir con los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

#### Artículo 1.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular, en el ámbito urbanístico de competencia del Ayuntamiento de El Saucejo (Sevilla), tramitación y el régimen jurídico de los actos y actuaciones no sujetos a intervención municipal previa, excluyendo aquellas que están sujetas a declaración responsable y comunicación previa, conforme a lo dispuesto en el citado artículo 293.1 a) del Reglamento Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

#### Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será de aplicación a aquellas actuaciones que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, como pequeñas instalaciones y obras de simple reparación, decoración y ornamentación, carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 293.1 a) del Reglamento Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

#### Artículo 3.- Normativa

El régimen aplicable a la presentación del AVISO del inicio de los actos y actuaciones no sujetos a intervención municipal previa, excluyendo aquellas que están sujetas a declaración responsable y comunicación previa se ajustarán a lo dispuesto en la presente Ordenanza, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, así como en la Legislación Urbanística y Sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### Artículo 4.- Órgano competente

La resolución de los actos de comprobación, control e inspección de las notificaciones de dichos actos y actuaciones no sujetos a intervención municipal previa, excluyendo aquellas que están sujetas a declaración responsable y comunicación previa, corresponden al órgano que se determine por el Ayuntamiento.

#### Artículo 5.- Sujetos obligados.

1.- Todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están sujetas al deber previo de obtener licencia o, en su caso, a la presentación de declaración responsable o comunicación, para la realización de cualquier

acto de edificación y/o de uso del suelo, incluido el vuelo y el subsuelo, salvo para los actos excluidos, en la presente Ordenanza.

2.- Todos los interesados podrán actuar por medio de representante, según lo establecido en el artículo 5 de la Ley 39/2015.

#### Artículo 6.- Formularios normalizados y lugar de presentación.

1.- El Ayuntamiento elaborará y aprobará formularios normalizados que pondrá a disposición de los interesados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento, manteniendo sus modelos permanentemente publicados y actualizados, siendo los mismos de uso obligatorio por los interesados.

2.- Los formularios regulados en la presente Ordenanza se presentarán en los registros previstos en la normativa vigente.

#### Artículo 7.- Documentación esencial.

1.- La notificación a que se hace referencia en esta ordenanza para los actos y actuaciones no sujetos a intervención municipal previa, excluyendo aquellas que están sujetas a declaración responsable y comunicación previa deberá ir acompañadas para su tramitación, de la documentación que se describe en el Anexo I de la presente Ordenanza.

Artículo 8.- Actos y actuaciones no sujetos a intervención municipal previa, excluyendo aquellas que están sujetas a declaración responsable y comunicación previa.

No será exigible la obtención de licencia urbanística, ni la presentación de declaración responsable o comunicación, en aquellas obras situadas en el interior de los inmuebles y en el interior de las zonas comunes de edificios de viviendas, siempre que no afecten al subsuelo, a la estructura, ni supongan una reforma integral de la disposición interior, ni modifique el aspecto exterior, en inmuebles ubicados en suelo urbano, así como en inmuebles situados en suelos sometidos a actuaciones de transformación urbanística, en situación de fuera de ordenación o declarados en situación de asimilados al fuera de ordenación, siempre que en ningún caso estén protegidos. Dichas obras podrán consistir en:

a) Ejecución, sustitución y/o reparación de revestimiento, solerías, alicatados, enfoscados, enlucidos, falsos techos, trasdosados, o similares, incluida la solera, siempre y cuando no afecte a ninguna especie arbórea,

b) Reparación puntual de instalaciones, que incluya o no la sustitución de maquinaria o contadores, de saneamiento, fontanería, electricidad, gas, telecomunicaciones, climatización, solar térmica, solar fotovoltaica, domótica, etc., siempre que, no conlleve el trazado de nuevas redes, ni se afecte al subsuelo. No pudiendo ubicarse dichos contadores, maquinaria e instalaciones en la fachada del inmueble, ni ser visible desde la vía pública,

c) Sustitución y/o reparación de sanitarios,

- d) Sustitución y/o reparación de carpintería y cerrajería interior existente,
- e) Pintura interior,
- f) Sustitución y/o reparación de puertas y/o cabina del ascensor.
- g) Colocación de toldos y similares siempre que no afecten a la vía pública,
- h) Cualquiera otro tipo de actuaciones no incluidas en la lista anterior a requerimiento del órgano encargado de otorgar las licencias previo informe motivado de los Servicios Técnicos y previa aprobación de la Junta de Gobierno, siempre que carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación.

#### Artículo 9.- Documentación a presentar

La documentación mínima a presentar antes del inicio de la actuación estará compuesta como mínimo de la siguiente:

- \* Formulario según modelo del Anexo I, debidamente cumplimentado y firmado. En caso de actuar a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.
- \* Fotografía del estado actual del interior de la vivienda/inmueble donde se va a actuar.
- \* Tasa por inspección (previa y posterior).
- \* Plano de situación.

Una vez terminada la actuación deberá presentar el modelo del Anexo II, debidamente cumplimentado y firmado, adjuntando fotografía del estado del interior de la vivienda/inmueble donde se ha actuado.

#### Artículo 10.- Características del panel o cartel informativo de las obras.

Superficie A3, en color verde, con el siguiente contenido y comprenderá la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra.
- b) Promotor de la obra.
- c) Fecha de inicio y terminación de las obras
- d) Descripción de la actuación a llevar a cabo.

#### Artículo 11.- Control e inspección

Una vez registrado el modelo normalizado de aviso (anexo I), el inspector de obras en un plazo máximo de 2 días hábiles, procederá a visitar el inmueble a intervenir, comprobando que lo expuesto en el aviso registrado se ajusta a la realidad.

Una vez terminada la obra o pasado el plazo máximo dispuesto para ejecutar las obras, 3 meses desde la presentación del aviso (anexo I), el inspector de obras deberá realizar nueva visita de comprobación de las obras ejecutadas en el plazo máximo de 2 días levantado acta de conformidad.

Según con lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se incoará procedimiento de restablecimiento de la legalidad y expediente sancionador por la Administración Pública competente, y ordenará la paralización de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore al aviso.
- b) La no presentación ante la Administración competente, del aviso y de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.
- c) Cuando se entienda que la actuación avisada es contraria a la ordenación territorial o urbanística

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore al aviso, o la no presentación ante la Administración competente del aviso, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar

Artículo 12.- Plazo de inicio y terminación de las obras.

El plazo máximo de inicio de las obras será de 15 días y el plazo máximo para terminación será de 3 meses, desde el registro del anexo I

Artículo 13.- Definiciones

**Obras de escasa entidad y sencillez constructiva.** Se definen como tal, aquellas obras que no afecten a la cimentación o estructura (salvo la apertura de huecos en muros de superficie no superior a 8 m<sup>2</sup>), ni suponen una sobrecarga de la misma, ni afecten al volumen u ocupación de la edificación y aquellos casos que afectándole (incluyendo la sustitución de forjados) no suponen una superficie de actuación de más de 20 m<sup>2</sup>.

Para las obras descritas anteriormente y que afecten a una actuación con una superficie de hasta 20 m<sup>2</sup> será obligatorio presentar una memoria técnica, del mismo modo que, para las que afecten a más de 20 m<sup>2</sup> será obligatoria la presentación de un proyecto técnico.

En suelo rustico y para cualquier tipo de construcción cuya superficie construida sea menor de 25 m<sup>2</sup> deberá ir acompañada por una memoria técnica. Para construcciones mayores a 25 m<sup>2</sup> de superficie construida será obligatorio presentar un proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial.

**Memoria descriptiva y gráfica (DR):** Documento que, aun no necesitando estar suscrito por personal técnico competente, describe detalladamente las actuaciones que se pretenden acometer, con inclusión de una valoración genérica de las mismas, debiendo aportar la documentación gráfica (planimetría y fotografías) que permita obtener la mejor comprensión y alcance de la intervención.

**Memoria Técnica:** Documento suscrito por personal técnico competente, que define de forma detallada la intervención que se pretende llevar a cabo, como mínimo:

- Agentes intervinientes.
- Objeto de la actuación.
- Referencia catastral y finca registral en el caso de suelo rustico.
- Memoria constructiva y solución adoptada.
- Justificación de la normativa de aplicación.
- Cálculos y planos de estructura o cimentación, en el caso de suelo urbano.
- Presupuesto.
- Planimetría si situación y emplazamiento.
- Planimetría que refleje el cumplimiento de la normativa urbanística y territorial
- Declaración responsable del Técnico/a al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación o en su defecto, certificado acreditativo de la colegiación del Técnico/a, y la documentación acreditativa de tener cubierta la responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad profesional, cuando ésta no haya sido visada.

Disposición Final Única.

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

ANEXO I. Formulario – Modelo normalizado AVISO.

ANEXO II. Formulario – Modelo normalizado terminación de las obras.