

Informe técnico de Urbanismo:

2021/EGE_02/000008. Propuesta técnica para modificación de Ordenanza Municipal en materia de disciplina urbanística.

Introducción:

En el Boletín Oficial de la Provincia nº 300 de fecha del 29/12/2018, se publica la Ordenanza Municipal en materia de disciplina urbanística, aprobada de forma definitiva por el Pleno de la Corporación con fecha del 30/11/2018.

El Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, modifica el art. 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y crea un nuevo art. 169-bis, en el que se refuerza la figura de la declaración responsable o comunicación previa, como procedimiento necesario para la agilización de algunas actuaciones urbanísticas. En este contexto, resulta imprescindible que la declaración vaya acompañada de la documentación necesaria para su comprobación, control e inspección.

A su vez, el art. 24.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, indica que será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Por último, en estos dos últimos años se han visto algunos aspectos a nivel técnico, que resultaría de interés incluir en el texto de la Ordenanza, o bien corregir su redacción actual.

Conforme a lo anterior, este funcionario considera que sería conveniente modificar la Ordenanza Municipal, si bien sería recomendable recabar otras opiniones de otros funcionarios del Ayuntamiento, tanto a nivel técnico y jurídico, para enriquecer lo máximo posible el documento.

Propuesta técnica:


Art. 4.1.1. Solicitud de licencia urbanística.

- Considero necesario modificar los supuestos de solicitudes de licencia en los que se requiere informe de las compañías suministradoras, adaptándolo a la normativa sectorial. Para ello, se ha solicitado informe al Ingeniero Técnico Industrial Municipal, el cual una vez redactado, se deberá incorporar al expediente que se tramite.

- Salvo que jurídicamente sea obligatorio, eliminar la necesidad del proyecto de telecomunicaciones en las autorizaciones de división horizontal.

- Se deberá indicar que en las intervenciones de reforma interior de vivienda, que afecten o no a la distribución interior del edificio; y en aquellas actuaciones en las que se modifique la fachada, deberá aportarse planimetría adecuada, que permita el estudio de la solicitud. Esta planimetría deberá aportarse en cualquier caso cuando se trate de la reforma general de un inmueble.

- Las solicitudes de zanjas en la vía pública deberán incluir como mínimo planimetría de planta y sección, que indique su longitud y profundidad. Cuando se afecte al servicio de una compañía suministradora, se deberá aportar informe o autorización de la citada compañía.

Código Seguro De Verificación:	UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	08/02/2021 09:03:24	
Observaciones		Página	1/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==			

- Las solicitudes de implantación de equipos solares fotovoltaicos de menos de 10 kw, deberán contener una memoria técnica suscrita por instalador autorizado, planimetría de planta y sección, y presupuesto.

- En la adecuación de locales para actividades de pública concurrencia, se deberá aportar como mínimo planimetría adecuada que defina suficientemente la intervención pretendida, con memoria justificativa del cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y demás normativa sectorial. A estas intervenciones se incorporará con carácter obligatorio el informe del Ingeniero Técnico Industrial Municipal.

Art. 4.3.1. Definición de obra menor a los efectos de obtener la licencia urbanística.

Considero necesario modificar o alterar los siguientes supuestos definidos como obra menor:

Ae) Ejecución y reparación de balcones, cornisas, repisas o elementos salientes.

Be) Colocación e instalación de piscinas prefabricadas no enterradas.

Bf) Apertura de pozos y zanjas, siempre que tengan una longitud inferior a 10 metros y/o una profundidad máxima de 1 metro.

Bh) Soportes publicitarios con una altura máxima total de tres metros.

A su vez, se crea un nuevo supuesto de obra menor:

Bl) Instalación de equipos solares fotovoltaicos de menos de 10 kw.

Art. 4.4.1. Licencia municipal de obras.

- Sería recomendable cambiar el nombre del artículo por el de: "Declaración responsable o comunicación previa".

- Hacer mención que los actos que quedan sujetos a declaración responsable o comunicación previa son los definidos en el art. 169 bis de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y en cualquier caso los que se mencionan en este artículo a título no exhaustivo.

- Además de los ya indicados, se deberá incluir también dentro de los actos sujetos a declaración responsable, la reforma general en interior de viviendas, sin cambio de distribución y sin modificación de huecos. Se entenderá por reforma general cuando la misma contemple, además de la sustitución de revestimientos (suelos, paredes y techos), las carpinterías e instalaciones existentes.

Art. 4.4.2. Procedimiento de declaración responsable.


- En el caso de las licencias de ocupación o utilización, la documentación mínima que deberá presentarse junto a la declaración responsable será la siguiente:

→ Certificado suscrito por técnico competente, que dé cumplimiento íntegro a lo estipulado en el art. 13 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina Urbanística de Andalucía.

→ Certificados actualizados de instalación eléctrica de baja tensión y fontanería suscrito por instalador autorizado. En su defecto se deberá certificar por técnico competente la adecuación de la instalación a la norma reguladora.

→ Escritura pública o nota simple del Registro de la Propiedad, actualizadas.

→ En el caso de que se hayan efectuado obras sobre el inmueble, justificante de solicitud de alteración catastral.

Código Seguro De Verificación:	UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	08/02/2021 09:03:24	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==			

→ En el caso de las viviendas de nueva planta cuyo proyecto se haya visado con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR, se deberá presentar un estudio acústico que se ajuste a las normas establecidas en la Instrucción técnica I.T.5. del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica.

→ En el caso de las licencias de utilización en suelo no urbanizable, se deberá acreditar documental y gráficamente la vinculación de la edificación con el uso existente dentro de la parcela (explotación agrícola, ganadera, etc).

Artículo 4.5.1. Comprobación del presupuesto de ejecución material de la obra.

- Incluir dentro de los módulos existentes, la reforma general en interior de vivienda, sin cambio de distribución y sin modificación de huecos en cerramientos: 150 €/m2.

Artículo 4.6.1. Licencia de ocupación o de utilización de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

- Entiendo que este artículo ya no sería necesario con el marco legislativo vigente, si bien ruego pronunciamiento jurídico al respecto.

Artículo 6.4.1. Imposición de fianzas en aplicación del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

- Incluir un punto que advierta que en el caso de las obras mayores, para la devolución de la fianza se comprobará previamente la concordancia de la estimación de residuos generados que aparece en proyecto, con el certificado emitido por el gestor autorizado. En el supuesto de que en el certificado del gestor autorizado aparezca una cifra inferior a la estimada en proyecto, deberá justificarse esta discrepancia por el proyectista o dirección facultativa de las obras.

Artículo 7.1.1. Legalización de obras con disconformidades no sustanciales.

- Considero preciso que se debe modificar los aspectos a tener en cuenta para la legalización, quedando de la siguiente forma:

→ La superficie edificable y/u ocupación que exceda de lo autorizado, no debe superar el 5 %.


→ La visibilidad desde la vía pública se comprobará por el Inspector de Obras Municipal. A tal efecto, en el análisis se deberá tener en cuenta la armonización de la intervención con entorno inmediato.

→ La no incidencia de la obra edificada con el resto del conjunto edificatorio, la solidez de la obra ejecutada y la no afección a barreras arquitectónicas, deberá justificarse por el promotor de las obras mediante certificado de técnico competente, salvo en los casos que se trate de una obra menor.

La legalización de obras con disconformidades no sustanciales sólo será aplicable en los ámbitos de suelo urbano consolidado.

Artículo 7.1.2. Principios que deben regir en el otorgamiento de licencias urbanísticas en suelo no urbanizable.

El art. 9.1.2. NNUU manifiesta que con carácter general serán admisibles los actos precisos para la utilización y explotación de los terrenos de carácter agrícola, forestal, ganadero, cinegético, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones ordinarias que no transformen el destino del suelo ni las características de la explotación y siempre que no sean incompatibles con la preservación de los

Código Seguro De Verificación:	UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	08/02/2021 09:03:24	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==			

valores que motivan la clasificación. A tal efecto, a la hora de emitir los informes urbanísticos, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- En el caso de las albercas que se proyecten asociadas a una explotación rústica, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- No podrá disponer de acabados, instalaciones y elementos que puedan facilitar el desarrollo de un uso residencial sobre la misma.
- Las albercas se ejecutarán siempre en superficie, con una altura mínima de 1,35 metros, no pudiendo proyectarse enterradas o semienterradas.
- Se admitirá la colocación de escaleras metálicas verticales que faciliten el acceso al interior, a efectos exclusivamente de su mantenimiento.
- Se deberá justificar su vinculación a la explotación agrícola existente.

- Las balsas soterradas deberán encontrarse delimitadas por un vallado de protección, a los efectos de impedir la caída de animales y personas. No se permitirá un diseño o acabados que puedan facilitar el desarrollo de un uso residencial en la misma.

- Las edificaciones que se sitúen contiguas entre sí, y que conformen una unidad funcional asociada a una misma explotación, tendrán el carácter de edificación única, a los efectos de aplicación del art. 9.3.2. NNUU. Para que sean consideradas como una unidad funcional, además de cumplir lo anterior, no podrán situarse entre sí a una distancia superior a 25 metros.

Artículo 7.1.3. Actuaciones en materia de accesibilidad en el dominio público.

En cumplimiento del art. 24.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se propone crear un nuevo artículo, que manifieste lo siguiente:

1.- Las licencias urbanísticas sobre el dominio público se otorgarán con carácter provisional, y por un tiempo determinado, el cual no podrá ser mayor al tiempo que el edificio se encuentre erigido.

2.- El art. 5.5.1. de las Normas Urbanísticas vigentes indica que se prohíben la implantación de rampas y escalones en la vía pública, si bien se ha de entender que hace referencia a la nueva implantación de estos elementos en el dominio público. Con carácter general, los desniveles a salvar deben resolverse en el interior de los inmuebles.

3.- En el caso de rampas y escalones de acceso a inmuebles, ya preexistentes sobre la vía pública, cuando se pretenda su alteración o modificación, excepcionalmente se admitirá su ejecución, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos obligatorios:


- Quede justificada técnicamente la imposibilidad de resolver este desnivel en el interior del inmueble.

- Sin perjuicio de su obligatoria adaptación a la norma vigente en materia de accesibilidad, en cualquier caso, la ejecución de la rampa o plataforma no podrá impedir el paso de los peatones por el dominio público, debiendo asegurarse en el acerado un paso libre mínimo de 1,50 metros.

- Al tratarse de una alteración del viario existente, no resultará necesario tramitar paralelamente un expediente de ocupación del dominio público.

4.- Para el caso de las edificaciones plurifamiliares y edificios de equipamiento comunitario, se permitirá la implantación de ascensores sobre el dominio público, si bien, deberán cumplir obligatoriamente los siguientes requisitos:

- Se deberá justificar técnicamente la imposibilidad de ejecutar el ascensor en el interior del inmueble.

Código Seguro De Verificación:	UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	08/02/2021 09:03:24	
Observaciones		Página	4/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==			

- El ascensor deberá quedar integrado estéticamente en la fachada del edificio, debiendo respetarse los acabados exteriores preexistentes. Se admitirá también la ejecución de proyectos de ascensor de tipo innovador, como los ascensores panorámicos.

- La ejecución del ascensor no podrá impedir el paso de los peatones por el dominio público, debiendo asegurarse en el acerado un paso libre mínimo de 1,50 metros.

- Para este tipo de instalaciones se deberá tramitar paralelamente un expediente de ocupación del dominio público.

5.- La fijación de los tributos correspondientes se realizará anualmente a través de las Ordenanzas fiscales vigentes.

Por último, cabe indicar que junto a la propuesta de modificación de Ordenanza, se deberán incorporar los nuevos modelos de declaración responsable, para los siguientes casos:

- *Declaración responsable de obra menor.*
- *Declaración responsable de licencia de ocupación y/o utilización.*
- *Comunicación previa de prórroga de inicio o terminación de obras.*

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 8 de febrero de 2021.


El Arquitecto Técnico Municipal.

Pablo Pedrosa Aguilar.

Destinatarios:

SR. DELEGADO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

SR. ASESOR JURÍDICO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

Código Seguro De Verificación:	UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	08/02/2021 09:03:24	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfQDlcTP4419SUPnlzytxw==			