

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS MEDIANTE ACTUACIONES URBANÍSTICAS COMUNICADAS.

ARTÍCULO 1. Objeto. La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento de concesión de licencias para determinadas actuaciones 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 2. Ámbito de aplicación. El procedimiento que regula la presente Ordenanza será de aplicación, salvo las exclusiones del artículo 3, 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 y en las que el impacto urbanístico o ambiental que causen sea nulo.

Concretamente se incluyen las siguientes actuaciones:

1. Obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones, siempre que éstas no supongan en ningún caso aumento de volumen y no conlleven la modificación de ningún elemento estructural. Están permitidas las siguientes obras:
 - Obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios.
 - Reparación puntual de cubiertas y azoteas, y aquellas consistentes en la reparación de problemas de humedades, filtraciones, etc., siempre y cuando no afecten a los elementos estructurales.
 - Pintura y acabados de fachadas o medianeras así como la reparación de parámetros y/o la sustitución de elementos dañados de fachadas (barandillas, molduras y similares).
 - Reparación o sustitución de carpintería exterior de la misma dimensión, sin modificación de huecos, así como la colocación de rejillas y de toldos en fachada.
 - Reparación de tuberías de instalaciones, desagües y albañales en el interior del edificio.
2. Obras de reforma en el interior de edificios de uso residencial que no incidan en la estructura ni en la fachada del mismo, que no precisen de dirección de obra, que no modifiquen el uso ni el volumen existente, que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo, y que no se requiera acreditar el cumplimiento de determinaciones de la normativa en vigor de obligado cumplimiento, ni modifiquen las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad y de seguridad (de utilización, contra incendios, etc.). Están incluidas en general las siguientes obras:
 - Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos.
 - Cambio o sustitución de carpintería interior y de aparatos sanitarios.
 - Reparación, renovación o modificación parcial de las instalaciones interiores.
 - Obras que impliquen pequeños cambios puntuales en la distribución interior.
3. En edificios o locales con un uso terciario comercial o de oficinas, se podrán llevar a cabo las obras señaladas en el apartado 2 anterior, siempre que:
 - No se pretenda realizar un cambio de uso, o el cambio de uso se incluya en el supuesto recogido en el punto 10 de este artículo.
 - No incluyan la instalación de equipos o de instalaciones especiales que necesiten medidas correctoras.
 - No modifiquen las condiciones de normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación (de seguridad de utilización, contra incendios, accesibilidad, etc.).
4. Limpieza y desbroce de solares siempre que no alteren la rasante natural del terreno.
5. Las actuaciones provisionales de sondeo y prospecciones en terrenos de dominio privado.
6. Ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales en terrenos de dominio privado y siempre que no afecte a ningún servicio o instalación pública ni a conductos generales, ni se altere la rasante natural del terreno.
7. Ocupación de la vía pública con contenedores y colocación de vallas provisionales de obras, siempre que vaya relacionada con una actuación comunicada.
8. Apertura de actividades en edificios o locales que ya cuenten con licencia de primera

utilización para un uso concreto, y que la actividad a implantar se ajuste al uso recogido en dicha licencia de primera utilización.

9. Apertura de actividades en edificios o locales que ya cuenten con licencia de primera utilización para un uso genérico, de los recogidos en las Normas Subsidiarias vigentes como pormenorizados (comercial, oficinas, etc.), y que reúnan las siguientes condiciones:

- Que la actividad a implantar se ajuste al uso recogido en dicha licencia de primera utilización.
- Que no se necesite la realización de obra alguna o bien que las mismas puedan tramitarse mediante actuación comunicada.
- Que no se haya modificado la normativa de obligado cumplimiento (de seguridad de utilización, de seguridad contra incendios, accesibilidad, etc.), desde la fecha de concesión de la licencia de primera utilización.
- Que las instalaciones de protección contra incendios requeridas por normativa sean extintores y alumbrado de emergencia.

10. Apertura de actividades en edificios o locales que cuenten con licencia de apertura anterior en vigor y no modifiquen el uso genérico ya establecido (de los recogidos en las Normas Subsidiarias vigente como pormenorizados: comercial, oficinas, etc.), y que reúnan las siguientes condiciones:

- Que se trate de una actividad cuyo uso se englobe dentro de los grupos de oficinas y comercios.
- Que no se superen los límites que se indican a continuación:
 - Superficie construida inferior a 100 m².
 - Potencia instalada igual o inferior a 10 Kw.
 - Horario de funcionamiento diurno: de 7:00 horas a 23:00 horas.
- Que no dispongan de aparatos musicales ni equipos de reproducción sonora.
- Que el edificio o local al que se le cambia el uso esté adaptado según normativa de accesibilidad vigente, y que cuente con instalación de extintores y alumbrado de emergencia según normativa de obligado cumplimiento.

ARTÍCULO 3. 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. Obras o instalaciones cuyo presupuesto sea superior a cincuenta mil euros (50.000 €).
3. Que para la actuación pretendida sea preceptiva la autorización de otras Administraciones.
4. Que la actuación revista una complejidad especial que requiera un análisis detenido para su correcta valoración, o que el planeamiento exija documentación adicional a la recogida en esta Ordenanza.
5. Las actuaciones parciales de una intervención general de un edificio o local, sujetas a licencia conforme al artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el planeamiento vigente.
6. Actuaciones en edificaciones o instalaciones ubicadas en terrenos de régimen no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que pertenezcan.
7. Obras o instalaciones que se ubiquen dentro del ámbito del Conjunto Histórico Artístico.
8. Obras privadas que se pretendan desarrollar en espacio libre público.
9. Aquellas actuaciones en locales dedicados a actividades incluidas en el Anexo I de la ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
10. Actuaciones que se incluyan en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas

y Establecimientos Públicos de Andalucía.

11. Actuaciones en edificaciones, instalaciones o locales que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

12. Actuaciones que tengan por finalidad el cambio del uso global de un edificio o de parte del mismo, o la modificación del número de viviendas o locales.

ARTÍCULO 4. Procedimiento. La tramitación de las licencias mediante actuaciones comunicadas deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

1. La comunicación deberá efectuarse en documento normalizado, acompañado de la documentación que para cada actuación concreta se especifique, de acuerdo al Anexo de la presente ordenanza.

2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer la actuación de que se trate, equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal.

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. 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, ésta producirá los efectos de licencia urbanística, pudiéndose iniciar las obras o ejercer la actividad de que se trate.

b. Cuando la documentación aportada sea insuficiente, en el plazo de diez días y en el mismo acto se comunicará al interesado que se abstenga de ejecutar su actuación y que la autorización será tramitada por el procedimiento ordinario, concediéndole plazo de subsanación de la documentación exigible.

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

d. Cuando la actuación comunicada no se ajuste al planeamiento vigente, en el plazo de diez días hábiles se notificará esta circunstancia al solicitante, archivándose el expediente sin más trámite.

El procedimiento de actuaciones comunicadas no supone en ningún caso que estas actuaciones pueden entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia, por cuanto están sometidas a la intervención administrativa, sin perjuicio de que, a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se conceda de forma tácita, previa comunicación de las actuaciones que se pretendan realizar.

Asimismo, las actuaciones comunicadas no podrán iniciarse, en ningún caso, antes del transcurso de diez días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la fecha de supuesta en conocimiento en la Administración.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias para aquellas actuaciones comunicadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. En lo no regulado en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora del Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio en el Municipio de Jimena de la Frontera y demás legislación estatal y autonómica concordante.

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 FINAL. La entrada en vigor de la presente Ordenanza se producirá al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO. DOCUMENTACIÓN A APORTAR A LA SOLICITUD DE LICENCIA MEDIANTE ACTUACIONES COMUNICADAS

El impreso normalizado de solicitud de licencia mediante actuación comunicada, al que se refiere el artículo 4.1 de la presente ordenanza, se facilitará al interesado junto al respectivo de autoliquidación de la tasa correspondiente regulado en las Ordenanzas Fiscales.

En caso de que la solicitud y autoliquidación se realice en nombre de otra persona, se acreditará dicha representación.

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

- A. Para la ejecución de obras (puntos 1 al 6 del artículo 2) deberán aportar:
- a. Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
 - b. Plano de emplazamiento, donde se señale con claridad la zona a actuar en la finca o edificación.
 - c. Presupuesto detallado de las obras (incluyendo mediciones, materiales y mano de obra).
 - d. Croquis acotado del estado actual y reformado, cuando exista algún cambio entre un estado y otro.
 - e. Fotografías de la zona donde se interviene, salvo para los puntos 1e, 2 y 5 del artículo 2.
- B. Ocupación de la vía pública con contenedores y colocación de vallas provisionales de obras, siempre que vaya relacionada con una actuación comunicada, deberá aportar:
- a. Plano de situación en el Plan General (Escala 1:2500).
 - b. Plano de emplazamiento, donde se señale debidamente la zona afectada por la ocupación, el paso de peatones teniendo en cuenta la normativa de accesibilidad y de vehículos rodados, así como aquellos elementos urbanos afectados (alcorques, vados, aparcamientos, mobiliarios urbanos, etc.)
- C. Apertura de actividades en edificios o locales que ya cuenten con licencia de primera utilización para un uso concreto (Punto 8 del art. 2).
- a. Contrato de arrendamiento o título de propiedad.
- D. Apertura de actividades en edificios o locales que ya cuenten con licencia de primera utilización para un uso genérico. (Punto 9 del art. 2).
- a. Contrato de arrendamiento o título de propiedad.
 - b. Plano de emplazamiento del local en el interior del edificio.
 - c. Plano de distribución del local a escala 1:50.
 - d. Fotografías actuales de fachada e interior.
- E. Apertura de actividades en edificios o locales que cuenten con licencia de apertura anterior en vigor y no modifiquen el uso genérico. (Punto 10 del art. 2)
- a. Contrato de arrendamiento o título de propiedad.
 - b. Plano de situación y de emplazamiento del local en el interior del edificio.
 - c. Plano de distribución del local a escala 1:50.
 - d. Fotografías actuales de fachada e interior, donde se aprecien las medidas de protección contra incendios instaladas (extintor y alumbrado de emergencia) y el cumplimiento de la accesibilidad (rampa de acceso y demás elementos).
 - e. Certificado técnico visado de cumplimiento de normativa urbanística y técnica para aquellos locales que cuenten con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (29-03-06).