



ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

SUMARIO

Acuerdo del Pleno de fecha 14/12/2023 del Ayuntamiento de Pedrera por el que se aprueba definitivamente la Ordenanza municipal quea **Reguladora de los Instrumentos de Intervención administrativa sobre la actividad de edificación.**

TEXTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal **Reguladora de los Instrumentos de Intervención administrativa sobre la actividad de edificación** cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«Expediente nº: 2023/ORD_01/000002

Ordenanza Reguladora de los Instrumentos de Intervención Administrativa sobre la actividad de edificación

Procedimiento: Aprobación de Ordenanza Reguladora de los Instrumentos de Intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Asunto: Ordenanza Reguladora de los Instrumentos de Intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

Documento firmado por: Alcaldía

ORDENANZA REGULADORA DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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, impuso 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.

De conformidad con la posibilidad prevista en el artículo 84.1 b) y c) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducida por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, dictada en aplicación de la mencionada directiva, las Comunidades Autónomas han ido regulando junto con la tradicional licencia urbanística, el control administrativo

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	1/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





posterior por medio de declaración responsable o comunicación previa, en relación, normalmente, con la figura de las obras menores.

En el ámbito de la Comunidad de Andalucía, los artículos 137 a 143 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y los artículos 290 a 310 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 500/2022, de 29 de noviembre, se encaminan a reducir trámites en los procedimientos administrativos y a suprimir autorizaciones administrativas; queda justificada la razón de interés general del establecimiento de silencios con sentido desestimatorio, en virtud de un régimen de tutela administrativa de la actividad urbanística, y, por último, los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración, en aras a conferir una mayor seguridad jurídica, así como a justificar una verdadera agilización y simplificación en su tramitación.

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la 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, pretende facilitar la actividad administrativa sobre la actividad de edificación en el término municipal de PEDRERA, desplazando la técnica autorizatoria a aquéllos supuestos previstos legalmente, evitando los controles previos y propiciando la existencia de controles posteriores, bastando con la presentación de declaración responsable o comunicación previa para el ejercicio del derecho, lo que permitirá ejecutar las obras o poner en funcionamiento las actividades de manera inmediata.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los mecanismos de intervención administrativa de la actividad de edificación 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

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	2/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrera.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

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 PEDRERA podrá intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes instrumentos:

- Licencias.
- Declaración Responsable.
- Comunicación Previa.

**TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL:
LICENCIAS, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA**

CAPÍTULO I. LICENCIA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 3. Concepto

Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan 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.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	3/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

- 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 Licencia Urbanística

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos que a continuación se relacionan:

a) Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora. No obstante, no será necesaria licencia para la división horizontal del inmueble cuando el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquella, entendiéndose implícita con la misma.

b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones y aquellos otros que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas, así como la desecación de zonas húmedas, la creación de vertederos de residuos y el depósito de materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya legitimadas por otra licencia u otro presupuesto habilitante legalmente exigible, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público y del resto de medios de intervención administrativa previstos en la normativa sectorial aplicable.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	4/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

- d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase que tengan un carácter provisional y los usos provisionales que no requieran la realización de obras.
- e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- f) La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes, así como la modificación de su uso total o parcial, ubicadas en suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento.
- g) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de ordenación urbanística.
- h) La instalación de invernaderos en suelo rústico cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
- i) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.
- j) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico.
- k) La realización de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro acto constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.
- l) Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos energéticos, incluidos los vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, y sus infraestructuras de evacuación, sean de promoción pública o privada, y la construcción de obras de infraestructura, tales como: las presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	5/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





m) *Cualesquiera otras obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, salvo que se sometan a declaración responsable o se traten de actos no sujetos a licencia conforme a lo previsto en la Ley y en el Reglamento.*

No requieren previa licencia:

a) *Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento.*

b) *Los actos y obras promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en la Ley y en el Reglamento.*

c) *Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.*

d) *Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, sin perjuicio de aportar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente conforme a lo establecido en la normativa sectorial.*

e) *Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas contenidas en proyectos de reparcelación.*

f) *La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.*

g) *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.*

h) *Los usos que vayan a realizarse en suelo rústico precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, minera y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, ni conlleven la realización de obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y en particular, los siguientes actos no constructivos:*

1.º *Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, el subsolado, el desfonde, la formación de caballones.*

2.º *Actuaciones de revegetación, replantación de especies leñosas, plantación forestal, restauración ecológica, limpieza y demás labores de conservación de la masa vegetal.*

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	6/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

3.º La instalación de invernaderos siempre que no queden dentro de los comprendidos en el artículo 291.1.h).

2. No requiere previa licencia urbanística de segregación la división de los lotes concretos constituidos sobre una parcelación urbanística ilegal en suelo urbano para los que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley, sin que se incluyan aquellos para los que proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad. En el caso de edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas que sean objeto de reconocimiento en la situación de asimilado a fuera de ordenación, dicha declaración, que comprenderá la edificación y el lote concreto sobre el que se ubica, surtirá los efectos de la licencia urbanística de parcelación o segregación, conforme al artículo 174.2 de la Ley.

ARTÍCULO 5. Procedimiento General de Otorgamiento

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto.

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 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 de régimen local.

Por ello, 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.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	7/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





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 a la Alcaldía resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 140.1 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.

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 no urbanizable.
- 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.

6. La Administración estará obligada 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.

7. Transcurrido el plazo establecido en el apartado 1 sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse otorgada, excepto en aquellos supuestos en los que se requiere acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa, según lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	8/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





Conforme a ello, serán expresos, con silencio administrativo negativo en caso de vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, los actos que autoricen:

- a) Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos urbanización, edificación o construcción en suelo rústico.
- b) Las obras de edificación de nueva planta en cualquier clase de suelo, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo rústico.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

ARTÍCULO 6. Documentación de la Solicitud

A la solicitud de licencia se deberá acompañar la documentación adecuada, en particular:

a) 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. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

A fin de determinar las obras cuyo objeto requiere la presentación de proyecto técnico, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la LOE:

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	9/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

- Obras de edificación de nueva construcción, excepto las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica definidas en el artículo 11.1.
 - Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - Obras que tengan el carácter de intervención total en 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 y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.
- c) La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.
- d) Para las actuaciones sometidas a licencia de ocupación o utilización, a la solicitud se acompañará la documentación detallada en el artículo 293.3, según el contenido específico de la actuación urbanística de que se trate.
- e) Para actuaciones en suelo rústico, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y, en su caso, número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa autorización prevista en la Ley para las actuaciones extraordinarias en suelo rústico que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha autorización.
- f) En toda solicitud de licencia deberá constar una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	10/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





ARTÍCULO 7. Transmisión de la Licencia Urbanística

Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables serán objeto de comunicación previa a la Administración.

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.

ARTÍCULO 8. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

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 título 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.

Las empresas citadas en el apartado anterior 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 esta ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada.

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, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 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.

Las compañías suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	11/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





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.

ARTÍCULO 9. Plazo de Ejecución

Las licencias 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.

Estos plazos se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la licencia y se suspenderán cuando el interesado no pueda cumplir con ellos por causa imputable a la Administración.

Los plazos para iniciar y terminar las obras podrán prorrogarse justificadamente, antes de su vencimiento y por un periodo no superior al inicialmente acordado, mediante la presentación de una comunicación previa. 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.

ARTÍCULO 10. Eficacia Temporal y Caducidad

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 éstas.

2. Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado. 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 ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	12/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





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

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.

4. 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 testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente.

CAPÍTULO II. OTRAS LICENCIAS

ARTÍCULO 11. Otras licencias municipales

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 las Leyes y disposiciones de desarrollo. 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 84.2.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, no generarán

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	13/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





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. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

2. 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.

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.

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 testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.

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 12. Licencia de Uso Provisional

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 las Leyes y disposiciones de desarrollo. 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 84.2.c) de la Ley 7/2021, de 1 de

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	14/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

CAPÍTULO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE

ARTÍCULO 13. Actos sujetos a Declaración Responsable

Están sujetas a declaración responsable, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley, o con la legislación sectorial aplicable, 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.
- 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, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, 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 posteriores realizadas sin licencia o presupuesto habilitante.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	15/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

En el caso de que se hayan ejecutado obras sin el preceptivo medio de intervención administrativa habrá de procederse previamente a su legalización. La resolución que otorgue la legalización determinará la ocupación o utilización de la edificación siempre y cuando la solicitud de legalización fuese acompañada de la documentación exigida por el Reglamento para la ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

No obstante, cuando las obras ejecutadas sin el presupuesto habilitante sean de las sometidas a declaración responsable, podrán presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

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.

Esta declaración responsable no será exigible en las actuaciones que se refieran a actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia urbanística y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una declaración responsable o comunicación previa, entendiéndose implícita con esta.

g) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 100 kW, y la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.

h) Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística.

i) Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

j) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que no afecten a la configuración de los terrenos ni comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	16/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

k) La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares ensuelo urbano, cuando acrediten un carácter provisional y temporal y para su puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

2. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

ARTÍCULO 14. Documentación de la Declaración Responsable

1. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

2. Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización de edificaciones amparadas en licencia de obras o en presupuesto habilitante legalmente exigibles que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como de la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto que les sirve de cobertura y, en su caso, con las modificaciones autorizadas o declaradas. Se adjuntará igualmente la representación gráfica georreferenciada y la documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora 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.

3. Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de 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 y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, la representación gráfica georreferenciada y las condiciones urbanísticas vigentes. Se

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	17/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





adjuntará igualmente la documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

4. 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, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

CAPÍTULO IV. COMUNICACIÓN PREVIA

ARTÍCULO 15. Actos sujetos a Comunicación Previa

Están sujetos a comunicación previa al municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control posterior, cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

- a) Los cambios de titularidad y la transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas y declaraciones responsables.
- b) El inicio de las obras autorizadas por licencia urbanística cuando la actuación de que se trate requiera proyecto técnico conforme a la legislación vigente. No será necesario comunicar dicho inicio en las actuaciones sometidas a declaración responsable.
- c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.
- d) El desistimiento de la licencia urbanística o de la declaración responsable presentada.
- e) Los actos de agregación de fincas, parcelas o solares que sean conformes con la ordenación territorial o urbanística.

[f) Otros datos o situaciones que establezcan las Ordenanzas municipales, tales como la paralización voluntaria de las actuaciones o el cambio de la dirección facultativa.]

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	18/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





CAPÍTULO V. DISPOSICIONES COMUNES A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE Y A LA COMUNICACIÓN PREVIA

ARTÍCULO 16. Procedimiento

1. El interesado, antes del ejercicio del derecho o actividad afectada, presentará la correspondiente comunicación previa o declaración responsable en modelo normalizado que se aprobará por este Ayuntamiento e irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras o al certificado descriptivo y grafico cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes.

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.

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.

3. Por resolución de Alcaldía se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, 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 a la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	19/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





Conforme a la legislación básica en materia de suelo, 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.

ARTÍCULO 17. Plazos para la ejecución de las actuaciones

1. Los plazos para iniciar y concluir las actuaciones sometidas a declaración responsable serán de 3 meses y 6 meses, en el caso de las comunicaciones previas serán de 3 meses y 6 meses.
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 o comunicación previa, salvo paralización por fuerza mayor o justa causa.

CAPÍTULO VI INSPECCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 18. Objeto

La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y 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.

La inspección tiene como funciones prioritarias:

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	20/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedra.es



Ayuntamiento
de
PEDRA

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo regulada en esta ley, e informar y asesorar 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 provisionales y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

ARTÍCULO 19. Personal Inspector

1. Los inspectores municipales, designados por el órgano municipal competente, acreditarán su condición mediante documento oficial expedido por el Ayuntamiento y gozarán, en el ejercicio de las funciones que les son propias, de la consideración de agente de la autoridad.

Los inspectores estarán facultados 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.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	21/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

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 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 estarán facultados para:

- a) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos. Así como comprobar la adecuación de los actos al instrumento de intervención municipal correspondiente (licencia, comunicación previa o declaración responsable)
- b) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él, recabando, en caso de entrada en el domicilio del titular del derecho, su consentimiento o la oportuna resolución judicial.
- c) Ser auxiliado, en el ejercicio de sus funciones, por el personal de apoyo preciso.
- d) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.
- e) 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 el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

4. La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	22/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





5. Son deberes de los inspectores.

- a) Observar, en el ejercicio de sus funciones y sin merma del cumplimiento de sus deberes, la máxima corrección con las personas con los titulares de las obras o actividades inspeccionadas y procurar perturbar en la menor medida posible el desarrollo de las mismas.
- b) Guardar el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos
- c) Abstenerse de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su responsable inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere la regulación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ARTÍCULO 20. 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, está 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 el documento acreditativo de Licencia, Declaración Responsable o Comunicación Previa.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	23/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

ARTÍCULO 21. 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.

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, pudiendo adoptar medidas provisionales.

2. Las actas de la inspección 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 urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.

Para una mejor acreditación de los hechos recogidos en el acta, se podrán anexionar a ésta cuantos documentos, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos.

4. El acta se extenderá por triplicado y se cumplimentará en presencia, en su caso, de las personas ante las que se extiendan. 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.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	24/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





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.
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. 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.
8. 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 registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

ARTÍCULO 22. Efectos

1. 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, ésta 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

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	25/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





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.

TÍTULO III. RESESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

ARTÍCULO 23. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística

1. Ante actuaciones realizadas sin licencia o título habilitante exigido por esta ley o contraviniendo sus términos, la Administración acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella.

Se podrán desarrollar los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización, aun existiendo elementos de disconformidad no sustanciales con la ordenación aplicable, cuando las medidas necesarias para la adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística resulten imposibles o sean de muy difícil ejecución.

2. La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

3. Las medidas para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística consistirán en la prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese de suministros, desmantelamiento de servicios, infraestructuras o instalaciones análogas, demolición total o parcial, desmonte, reconstrucción, reagrupación de parcelas y cuantas sean necesarias en función del contenido y el alcance de la ilegalidad. Reglamentariamente se concretarán estas medidas.

or

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	26/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





4. 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.

TÍTULO IV. RÉGIMEN SANCIONADOR

ARTÍCULO 24. Disposiciones Generales

1. Constituyen infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en 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:
- a) La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- c) El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
- d) El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

ARTÍCULO 25. Tipificación 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:

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	27/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

- a) La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión de la actuación previamente decretada por la autoridad competente.
- c) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

Se consideran infracciones graves:

- a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables.
- b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con omisiones, inexactitudes o falsedades esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado.
- c) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras.

Se consideran infracciones leves:

- a) El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.
- b) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.
- c) La realización de actuaciones tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando esta incurra en inexactitudes, falsedades u omisiones no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.
- d) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actuaciones o actividades sujetas a declaración responsable.

[...]

ARTÍCULO 26. Sanciones

- 1. Las infracciones en relación con las licencias urbanísticas serán objeto de las sanciones previstas en el artículo 162 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 2. El resto de las infracciones de 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:

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	28/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		



www.pedrer.es



Ayuntamiento
de
PEDRERA

- 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 27. Prescripción de Infracciones y Sanciones

1. Las infracciones y sanciones, en relación con la licencia urbanística, prescribirán en los plazos previstos en el artículo 169 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2. El resto de las infracciones y sanciones de esta ordenanza, prescribirán en los siguientes plazos:

- a). Las infracciones muy graves a los tres años.
- b). Las infracciones graves, a los dos años.
- c). Las infracciones leves, a los seis meses.
- a). A los tres años las impuestas por infracciones muy graves.
- b). A los dos años las impuestas por infracciones graves.
- c). Al año las impuestas por infracción leve.]

El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiese cometido. Cuando se trate de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a contar desde el momento de la finalización o cese de la acción u omisión constitutiva de infracción.

La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	29/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		





ARTÍCULO 28. Sanciones Accesorias

Sin perjuicio de las sanciones pecuniarias previstas, la corrección de las infracciones tipificadas en la presente Ordenanza, en relación con 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 (...)].

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 14/12/2023, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.»

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Código Seguro De Verificación	9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	22/01/2024 09:43:59
Observaciones		Página	30/30
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/9nnLrKJ7t4djF8933+rQ1Q==		

