



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

Ordenanza municipal reguladora de las licencias urbanísticas y obras (Aprobación Inicial B.O.P. núm. 209 de 31-10-2017)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en materia urbanística, abarcando la actividad de construcción, edificación y usos del suelo en el término municipal de Fiñana.

Esta intervención municipal se extiende tanto al control preventivo de la actividad bajo la figura de la licencia, la comunicación y declaración responsable como a los controles posteriores, buscando simplificar los procedimientos, haciendo más eficiente la labor municipal y adecuándola al marco normativo vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales, y en consonancia con las mismas.

El objetivo de la Ordenanza, a la vista de la actual normativa comunitaria, estatal y autonómica referente a la liberalización de servicios y acceso electrónico de los ciudadanos, así como de conformidad con las Normas Subsidiarias de Fiñana, es simplificar, salvaguardando el ejercicio de las competencias municipales, la tramitación de los procedimientos de intervención en obras, procedimientos que en su tradicional versión, las licencias, se ven complementados con las figuras de la declaración responsable y comunicación previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley reguladora de Bases de Régimen Local, y por la intervención posterior al ejercicio de estas actividades por medio de la inspección.

Estas modificaciones implican, la introducción de nuevos medios de intervención en la actividad de los ciudadanos, junto al sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo, el de comunicación previa o declaración responsable y el control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma. La presente Ordenanza reduce al máximo las actividades que han de estar sujetas al régimen clásico de licencia y simplifica, en la medida de lo posible, la tramitación de las mismas. Esto implica que la intervención previa se sustituye por una intervención posterior a través de los servicios de inspección Municipal, de tal manera que el Ayuntamiento sigue ejerciendo sus funciones dentro el marco competencial atribuido.

I. ESTRUCTURA DE LA ORDENANZA:

I. Exposición de motivos

Título I. Disposiciones Generales

Título II Intervención relativa al inicio de la actividad urbanística.

Capítulo 1º: Sometimiento a licencia y disposiciones generales

Capítulo 2º: Procedimientos específicos.

Título III. Comunicación y declaración responsable.

Sección 1º: ámbito de aplicación de la comunicación

Sección 2º: ámbito de aplicación de la declaración responsable

Sección 3º: ejecución y modificaciones

Título IV. Procedimiento General.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en materia urbanística, abarcando la actividad de construcción, edificación y usos del suelo en el término municipal de Fiñana. Dicha intervención se realiza a través de los medios establecidos en los artículos 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como el artículo 84.1 de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril.

La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue. A tal efecto el ejercicio de esta actividad se realizará en la manera menos restrictiva posible y adecuada a la consecución de los objetivos que la motivan.

Artículo 2. Unidad de procedimiento.

La intervención municipal regulada en la presente ordenanza, se desarrollará, siempre que la normativa sectorial lo permita, a través de un único expediente administrativo, cualquiera que sea la actividad que lo motive, tramitándose bajo los principios de celeridad, eficacia, eficiencia y menor intervención.

Artículo 3. Definiciones:

A los efectos establecidos en la presente ordenanza, se entiende por:

1. Licencia de ocupación y de utilización: Son aquellas que tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación o reestructuración, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

2. Licencia urbanística: medio de autorización administrativa a través de la cual se ejerce el control municipal previo de actuaciones en materia de urbanismo, distinguiendo las de parcelación, de urbanización y las de edificación, obras e instalaciones

3. Comunicación: documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

4. Declaración Responsable: el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

5. Modificación sustancial: aquella que afecte a los parámetros urbanísticos básicos de la actuación, esto es, supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al incremento del número de viviendas, a las condiciones



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos, o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados.

6. *Modificación no sustancial: se entiende por modificación no sustancial aquella que no afecte a los parámetros urbanísticos básicos de la actuación.*

TÍTULO II: INTERVENCIÓN PREVIA AL INICIO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I: SOMETIMIENTO A LICENCIA Y DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4. Régimen General:

1. *Los actos de edificación, construcción, instalación, o cualquier otro uso del suelo vuelo y subsuelo que se produzcan en el término municipal de Fiñana requerirá, en los casos y términos en que vienen definidas por la legislación vigente y en la presente Ordenanza, y sin perjuicio de la aplicación de los demás medios de intervención, de licencia de obras, de urbanización, parcelación o de edificación instalaciones y, de primera ocupación o utilización.*

2. *El otorgamiento de las licencias indicadas en el apartado anterior no exime de cualesquiera otras intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial aplicable.*

3. *Cuando la instrucción del procedimiento exija la aportación de cualquier autorización sometida a la competencia de otra Administración Pública, el cómputo del plazo se interrumpirá quedando en suspenso desde el momento en que el interesado solicite la autorización y hasta tanto la obtenga, siempre y cuando lo acredite suficientemente.*

Artículo 5: Actos sujetos a licencia urbanística:

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos relacionados en los artículos 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) y 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUA, en adelante), y en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo y el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes

2. *Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.*

Artículo 6: Actos no sujetos a licencia, declaración responsable o comunicación previa:

1. *No será exigible licencia urbanística previa, ni declaración responsable o comunicación previa, en los siguientes supuestos:*

a) *los expresamente previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el Decreto 60/2010, de 16 de marzo,*

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) *La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.*

c) *Las obras de dotación de servicios urbanísticos previstas en los proyectos de urbanización o en los proyectos de obras ordinarias, por cuanto la aprobación de dichos proyectos implicará la autorización para la ejecución de las obras.*

d) *Las obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución, vinculadas al deber de conservar. No obstante, las obras o actuaciones que se realicen con ocasión de una orden de ejecución que excedan de las medidas estrictamente señaladas en la misma, precisarán licencia, declaración responsable o comunicación previa, según los casos. Cuando se necesiten ampliar las obras o actuaciones sobre dichos inmuebles, requerirán para su ejecución la previa solicitud de la licencia de obras correspondiente o presentación de la declaración responsable o comunicación previa, y, según los casos, la aportación de la documentación requerida para su obtención en función del tipo de obra y del nivel de catalogación-protección del bien inmueble en el que se pretendan efectuar.*

e) *Las obras necesarias para la ejecución de resoluciones judiciales o administrativas que estén dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística, mediante reposición de la realidad física alterada. No obstante cuando el restablecimiento de la legalidad urbanística se lleve a cabo, en todo o en parte mediante la legalización de actos compatibles con la ordenación urbanística, se requerirá aprobación de la licencia urbanística, de acuerdo con el artículo 182.4 de la Ley 7/2002.*

f) *Las imprescindibles para garantizar la seguridad de los bienes y de las personas, y la estabilidad de las construcciones, edificaciones o instalaciones que sean objeto de suspensión cautelar en el seno de un procedimiento de disciplina urbanística, sin perjuicio de su comunicación al Ayuntamiento.*

Artículo 7: Objeto y contenido de la licencia.

1. *Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras e instalaciones como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.*

2. *Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.*

3. *Las licencias facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.*

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

Artículo 8: Vigencia de las licencias

1. *Las licencias urbanísticas relativas a obras se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.*

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

2. En caso de que la licencia deba entenderse obtenida por silencio administrativo, o habiéndose concedido expresamente, no se hubieran determinado dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición de observancia de seis meses.

3. El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras así como la fecha de instalación de cada uno de los elementos auxiliares de obra autorizados conjuntamente con la licencia de obras.

4. En el caso de obras de nueva edificación, la comunicación del inicio de las obras se acompañará del acta de replanteo firmada por la dirección facultativa.

Artículo 9. Pérdida de eficacia de las licencias.

1. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna de las siguientes causas:

a) Anulación de la misma por resolución judicial o administrativa, o suspensión temporal de sus efectos.

b) Incumplimiento de las condiciones a las que estuviesen subordinadas, de conformidad con las normas aplicables.

c) Concesión de una nueva licencia sobre el mismo establecimiento, o presentación de nueva declaración responsable.

d) Caducidad de la licencia o del ejercicio del derecho.

2. La pérdida de eficacia de la licencia conllevará, en los casos en que así proceda, la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado a que se encontrare antes de su concesión o toma de conocimiento.

3. La renuncia a una licencia sólo afectará a los que la hubiesen formulado, sin que suponga la extinción de la misma, posibilitando, en aquellos casos fundamentados, que la misma pueda ser transferida a otros interesados que lo soliciten de acuerdo con lo determinado en el art. 12.

Artículo 10. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. Se declarará la caducidad de las licencias y en su caso la suspensión del derecho a seguir ejerciendo una actividad en los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras o actuaciones amparadas por la licencia no den comienzo en el plazo de seis meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 12% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material

Por causa justificada, previa solicitud expresa antes de que finalicen los plazos respectivos y por una sola vez, podrá concederse prórroga por tiempo no superior a 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará. La prórroga devengará la mitad de las tasas liquidadas por licencias urbanísticas.

b) Cuando, previa adopción de las medidas procedentes, se interrumpen las obras o actividad amparada por más de tres meses.

2. La declaración de caducidad corresponderá al órgano competente para conceder la licencia, y podrá acordarse de oficio o a instancia de interesado/a, previa audiencia a la persona responsable, una vez transcurridos e incumplidos los plazos a que se refiere el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que, en su caso, se hubiesen concedido.



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística y ambiental vigente. En consecuencia, las actuaciones amparadas en la licencia caducada se consideran como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Artículo 11. Rehabilitación de la licencia caducada

La declaración de caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular de la misma o al de sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, adaptándose aquélla al planeamiento y demás normativa de aplicación vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podrá utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras o instalaciones que resten por ejecutar. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

Artículo 12. Transmisión de las licencias

1. Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento de Fiñana, suscrito por el anterior y el nuevo titular, acompañado del título jurídico en que se fundamente dicha transmisión. En el supuesto en que la licencia estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquella comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por el técnico director de la obra. Sin el cumplimiento de los requisitos expresados, las responsabilidades de todo orden que pudieran derivarse serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo propietario o empresario de las obras o actividad.

Artículo 13. Obligaciones de los titulares de las licencias

A) Obligaciones materiales.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la correspondiente licencia urbanística en función de las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, el titular de la licencia estará sujeto a las prescripciones que a continuación se señalan:

a) A ajustar la ejecución de las obras o de la actividad a lo autorizado, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones.

b) A garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar o las obligaciones de urbanización del ámbito no vinculadas directamente a la edificación, mediante la presentación de aval en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales y compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de edificación y de urbanización. Esta obligación incluye la necesidad, en las obras sobre edificios existentes que afecten de forma sustancial a la fachada, de trasladar cables y conductores de suministros grapados en la misma a tubos o canalizaciones en vacío (con sus correspondientes registros) ubicados en el subsuelo de la acera o calzada colindante con la alineación oficial de la parcela. Con el acto de concesión de la licencia se concretará el alcance de esta obligación y las garantías exigidas para su

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

cumplimiento. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.

c) A colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras un cartel informativo de las principales características y alcance de las mismas, su desarrollo y agentes que intervienen en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos, en general, de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios

d) Disponer siempre en la obra o establecimiento de copia de la licencia de edificación o actividad concedida.

e) Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente.

f) Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras pueda causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.

g) Retirar, en un plazo no superior a cinco días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza que se hubiere constituido.

h) A cumplir con la normativa vigente en materia de residuos acreditando la gestión adecuada de los mismos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza que se hubiere constituido.

2. El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de primera ocupación o utilización, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

B) Obligaciones formales:

1. El titular de una licencia de obra o actividad debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso, serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

a) Inicio de las obras así como la fecha de instalación y retirada de cada uno de los elementos auxiliares de la obra autorizados conjuntamente con la licencia, así como la ejecución de las fases que se especifique en la licencia. En los supuestos en los que la concesión de licencia se haya realizado sobre el proyecto básico, no podrá iniciarse la obra sin la presentación del proyecto de ejecución y previa resolución del Ayuntamiento respecto de la concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución que deberá dictarse y notificarse en el plazo de diez días desde la presentación de éste.

b) Finalización de las obras, y presentación del certificado final de obra en caso de actuaciones sujetas a proyecto, y/o solicitud de la licencia de primera ocupación o utilización cuando las obras se encuentren sujetas a ella.

c) Comunicar la interrupción justificada de las obras que puedan dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

d) El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, en el caso de obras de nueva edificación, que la ejecución de la obra ha alcanzado terminación de la estructura a nivel de rasante y, asimismo, con posterioridad, la ejecución de obra a nivel de estructura de la última planta proyectada.

e) El titular de las licencias está asimismo obligado a satisfacer las obligaciones fiscales y tributarias derivadas de su solicitud, de su otorgamiento o de su ejecución

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

que vengan establecidas en las ordenanzas fiscales vigentes, en la forma y plazos previstos en las mismas.

f) A comunicar las modificaciones, sean o no sustanciales, en la actividad desarrollada, que conllevará, en su caso, la obligación de presentar otra nueva solicitud o declaración.

Artículo 14. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística.

1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal y técnica del proyecto y cualquier otra documentación técnica o declaración exigible, para que puedan ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado y/o informe de idoneidad y calidad documental, del colegio profesional o entidad correspondiente, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y la conformidad o no de lo proyectado con la normativa urbanística medio ambiental y sectorial que le sea de aplicación.

2. En ningún caso se controlarán los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales, limitándose a comprobar los parámetros urbanísticos básicos de las Normas Subsidiarias de Fiñana. Por parámetros urbanísticos básicos ha de entenderse los aspectos objeto de comprobación que se establecen en la normativa urbanística de aplicación. El cumplimiento del resto de los parámetros urbanísticos y otra normativa exigible será objeto de una declaración técnica bajo la responsabilidad de profesional competente.

3. La intervención municipal en el control de las instalaciones auxiliares de los edificios, que no sean objeto de regulación específica por Ordenanza municipal, se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales para su alojamiento. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.

4. En aquellas obras o actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas o concedidas.

Artículo 15: Ejecución de las licencias y modificación del proyecto.

1. Las obras e instalaciones se ejecutarán de conformidad con el proyecto técnico aprobado y las condiciones impuestas en la licencia.

2. Si durante la ejecución de las obras o el ejercicio de las actividades autorizadas se producen variaciones que alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio o las obras previamente autorizadas, deberán ser objeto de una nueva solicitud de licencia municipal y/o calificación ambiental, en su caso.

3. A los efectos establecidos en el apartado anterior se consideran modificaciones sustanciales las que supongan alteración los parámetros urbanísticos básicos definidos en el artículo 3 de esta Ordenanza, respecto del proyecto aprobado. A título enunciativo, son modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al incremento del número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos, o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados.

4. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

5. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido y descripción de las obras objeto de la modificación, haciendo referencia expresa a la previa licencia que se modifica.

6. Las restantes modificaciones no sustanciales que se introduzcan durante la ejecución de las obras e instalaciones autorizadas, serán objeto de legalización en el procedimiento de ocupación, inicio o funcionamiento de actividad o en apertura, según proceda. En todo caso deberán ponerse en conocimiento de la administración con carácter previo a su ejecución, acompañándose, en su caso, de la correspondiente declaración técnica responsable. Se exceptúan de esta regla las modificaciones de obra en ámbitos protegidos por planeamiento especial o en inmuebles catalogados.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS:

Artículo 16. Licencia de Parcelación

1. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar si la alteración propuesta de la parcela se ajusta a la legislación urbanística y al planeamiento territorial y urbanístico aplicable. Salvo en los supuestos de innecesaridad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

2. Las licencias municipales sobre parcelación y las declaraciones de innecesaridad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, 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 dicha escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesaridad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación de la misma podrá ser prorrogado por razones justificadas a solicitud del interesado.

Artículo 17. Licencias de obras

1. El objeto de la licencia de obras es comprobar si las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico y de ordenación territorial vigentes. Para ello las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto de obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de conformidad con el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 18. Tipos de licencias de obras

La licencia urbanística de obras puede ser:

1. De urbanización.

2. De edificación.

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

2.1. En edificios existentes.

- Obras de restauración.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de reestructuración.
- Obras de ampliación.
- Obras de acondicionamiento.

2.2. De nueva edificación.

- Obras de reconstrucción.
- Obras de sustitución.
- Obras de nueva planta.

3. De demolición.

Artículo 19. Obras de urbanización sujetas a licencia

1. Estarán sujetas a la previa y preceptiva licencia municipal las obras de urbanización, no municipales, no incluidas en un Proyecto de Urbanización específico, así como las de mera conservación y mantenimiento de ésta. Cuando las obras de urbanización se incorporen como complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras de edificación.

2. Las obras de urbanización que se lleven a efecto en ejecución de un Proyecto de Urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de éstos, sin perjuicio de que, previo a su inicio, se realice el acta de replanteo u otras que resulten preceptivas.

Artículo 20. Licencia de edificación

El

1. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas generales de edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

El proyecto deberá contener específicamente la siguiente documentación:

a) Para el suelo urbano, plano topográfico de la parcela con curvas de nivel cada 50 cm. Y de rasantes de los viales y espacios colindantes. En este documento se señalarán las dimensiones de la parcela con sus linderos acotados, el ancho de los viales y aceras y su replanteo respecto de edificaciones o referencias constatables en el terreno.

b) Planos de urbanización en los que conste el conjunto de obras a realizar, hasta su conexión con los sistemas existentes, en los que debe constar la conformidad de las diferentes empresas concesionarias de servicios.

c) Presupuesto independiente de las obras de urbanización.

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

2. Licencias de edificación (obra menor)

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en estas Normas.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en las presentes Normas urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de Proyecto técnico suscrito por Técnico correspondiente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas urbanísticas, respecto de lo proyectado.

c) Relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra y firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

A tal efecto, y de conformidad con las Normas Subsidiarias de Fiñana, tendrán la consideración de obras menores, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

. Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

. Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

. Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud.

. El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

A continuación, se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua*
 - a. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.*
 - b. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.*
 - c. Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.*
 - d. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.*
 - e. Colocación de postes de todo tipo.*
 - f. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.*
- B. Obras auxiliares de la construcción*
 - a. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.*
 - b. Construcción de andamios y similares.*
 - c. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.*
 - d. Acotamiento de fachadas.*
 - e. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción. Necesitarán de proyecto específico.*
 - f. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.*
 - g. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.*
- C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.-*
 - a. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales, no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.*
 - b. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.*
 - c. Reparación de cubiertas y azoteas.*
 - d. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.*
 - e. Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.*
 - f. Colocación de rejas.*
 - g. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.*
 - h. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.*
 - i. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.*
 - j. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.*
 - k. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.*



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

- l. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.*
- m. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20 % de la superficie de ésta.*
- D. Obras en las parcelas y en la vía pública.*
- a. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.*
- b. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.*
- c. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma en algún punto.*
- d. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.*
- e. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.*
- f. La instalación de canalizaciones tanto aéreas como subterráneas.*

Artículo 21. Licencias de primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones

1. La licencia de ocupación y de utilización tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras regulada en la presente Ordenanza tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

2. Están sujetas a licencia de ocupación o utilización:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reestructuración general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los mismos o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. Con carácter general las obras de rehabilitación y restauración no están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, sin perjuicio de la obligación de presentar certificación final de obra una vez estas hayan terminado.

Artículo 22. Licencias por fases y parciales:

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

2. Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

a) *Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.*

b) *Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.*

3. *En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.*

4. *También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes*

TÍTULO III. COMUNICACIÓN Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

Artículo 23. Efectos.

1. *Las comunicaciones y declaraciones responsables constituyen el medio de intervención al que se someten aquellas actuaciones de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica, para las cuales sea suficiente un control posterior para determinar su adecuación a la normativa aplicable.*

2. *Las comunicaciones y declaraciones responsables producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y permiten el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad, cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.*

3. *La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.*

Asimismo, la resolución de la Administración municipal que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, todo ello en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

SECCIÓN I

Artículo 24. *Ámbito de aplicación de la comunicación.*

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

Están sujetas a comunicación previa la realización de las actuaciones urbanísticas siguientes:

1. Cambios de titularidad de obras con licencia, comunicación o declaración en vigor

2. Ejecución de obras menores caracterizadas por su sencillez técnica, incluidas las de modificación de la disposición interior de los edificios, siempre que en ningún caso supongan alteración de volumen o superficie construida, del uso permitido, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación. La presentación de la comunicación correspondiente, indicada en los anexos a la presente ordenanza, podrá realizarse en la sede del Ayuntamiento de Fiñana.

En particular, son obras menores comunicadas:

2.1. Obras menores de conservación, mantenimiento y acondicionamiento en viviendas y locales siempre que:

- No impliquen la modificación de uso de vivienda o incremento del número de unidades de viviendas.

- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones.

- No se trate de edificaciones en suelo no urbanizable, de edificios protegidos o impliquen la ocupación de vía pública.

- No se trate de actividad calificada, ni sujeta a la ley de espectáculos.

Se incluyen, entre otras:

a) En viviendas: obras de reforma, restauración, rehabilitación, acondicionamiento parciales no estructurales, reparación, renovación, modificación o sustitución de solados, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.

b) En locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, fachadas de locales en planta baja, techos y paredes, revestimientos, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, carpintería, etc. que no afectan a su estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni impliquen una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la normativa vigente (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.).

2.2. Obras exteriores en edificios que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de fachada, como reparaciones parciales en

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

paramento exterior de edificios (fachadas, balcones, elementos salientes) y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios.

Deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- No afecten a edificios o conjuntos catalogados.*
- No supongan cambio de los materiales de acabado de la fachada.*
- No impliquen riesgo para la seguridad y salud de los trabajadores.*

A título enumerativo comprende: reparación de portadas; canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios; cambio de puertas y ventanas exteriores; revocado, estucado y pintado de fachadas; reparación e impermeabilización de azoteas.

2.3. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación en espacios libres de dominio privado, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

2.4. Limpieza y desbroce de solares, con las mismas limitaciones del apartado anterior, y no se altere el nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

2.5. Reparación de pasos o badenes autorizados en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

2.6. Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, por tener estas la calificación de obras mayores.

SECCIÓN II

Artículo 25. Ámbito de aplicación de la declaración responsable.

Están sujetas a declaración responsable por el interesado/promotor, cuya presentación se realizará en el Ayuntamiento de Fiñana, la realización de las actuaciones urbanísticas y la ejecución de obras; esta incluirá la correspondiente declaración bajo la responsabilidad de técnico competente:

1. Ejecución de obras menores, en los supuestos del artículo anterior, que conlleven condiciones de seguridad o protección, por necesitar colocación de andamios (que deberán tramitarse conjuntamente), tratarse de edificaciones fuera de ordenación, o requerir dirección facultativa o justificaciones técnicas.

Son obras menores sujetas a declaración responsable:

a) En viviendas: las obras de acondicionamiento menor definidas en el apartado 2.1 del artículo anterior, que puedan afectar al aspecto exterior cumpliendo la normativa urbanística vigente.

b) En locales: las obras de acondicionamiento menor definidas en el apartado 2.1 del artículo anterior, siempre que no afecten al aislamiento acústico.

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

c) *Obras exteriores: las obras de acondicionamiento menor definidas en el apartado 2.2 del artículo anterior, que precisen andamios, o necesiten estudio básico de seguridad y salud (como reparación de aleros, con o sin canalón, revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes); reparación y sustitución de bajantes de agua; pequeños anuncios luminosos en fachada; armaduras para sostener toldos; reparación de marquesinas; retejado de cubierta (las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes), etc. En este caso se precisa la declaración técnica responsable a que ha de referenciar el artículo 39.3 de esta ordenanza.*

2. *Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas en dominio privado que no afecten a elementos estructurales (sillas salva escaleras y obras en zaguanes).*

3. *Realización de sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción, bajo dirección facultativa, consistentes en la realización de ensayos para el conocimiento del comportamiento estructural de una edificación.*

4. *Apertura de zanjas y calas en terrenos privados para la exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa. La obtención de autorización de las que se realicen en terreno de dominio público se ajustará a lo establecido en su regulación específica.*

5. *Cerramiento, vallado de obras, fincas o solares con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la Ordenanza municipal reguladora de la instalación y, en su caso, ocupación de bienes de dominio público con vallas, andamios, medios auxiliares de obras y contenedores en el Municipio de Fiñana*

6. *Ocupación de aceras públicas mediante la colocación de vallas en el frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o acondicionamiento, que se cerrarán siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad y estética de acuerdo con la Ordenanza municipal reguladora de la instalación y, en su caso, ocupación de bienes de dominio público con vallas, andamios, medios auxiliares de obras y contenedores en el Municipio de Fiñana*

7. *Elementos auxiliares y complementarios de la construcción.*

8. *Obras de construcción de badenes en terrenos privados.*

9. *La apertura de establecimientos o la puesta en funcionamiento de cualquier actividad económica, excepto las determinadas expresamente en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.*

10. *Modificaciones sustanciales de las actividades sometidas a declaración responsable.*

SECCIÓN III

Artículo 26. Ejecución y modificaciones.

1. *Únicamente se podrán ejecutar las obras o ejercer las actividades descritas en la comunicación o declaración responsable. Cuando se pretenda introducir modificaciones sustanciales durante la ejecución o ejercicio, se deberá comunicar de nuevo el hecho al Ayuntamiento.*

2. *Las obras deberán realizarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la comunicación o declaración; transcurrido este plazo se entienden caducadas, sin*

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

necesidad de declaración expresa, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo.

3. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza. A tal efecto se presentará aval con arreglo al cuadro establecido en el Anexo II.

Artículo 27. Condiciones.

1. La comunicación previa y la declaración responsable producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la comunicación previa o declaración responsable diligenciadas, facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

3. La ejecución de las obras cumplirán las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, medio ambiente, seguridad y salud en el trabajo y cualesquiera otras que resulten de aplicación. Las dimensiones y características de las obras y actividades no excederán de las comunicadas o declaradas, considerándose como infracción urbanística o medioambiental cualquier extralimitación de las mismas.

4. En los supuestos de transmisión de la titularidad, será de aplicación lo previsto para las licencias en el artículo 12 de esta Ordenanza.

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

6. Subsidiariamente será de aplicación el régimen jurídico previsto para las licencias, en la medida en que resulte aplicable a estos medios de intervención.

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO GENERAL.

Artículo 28. Normativa.

Las solicitudes de licencias, las comunicaciones declaraciones responsables de la actividad urbanística se ajustarán a los procedimientos señalados en esta Ordenanza, que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a las especialidades contenidas en la legislación local, urbanística de Andalucía y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente Ordenanza.

Artículo 29. Solicitudes

1. Los procedimientos regulados en la presente ordenanza se iniciarán mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación exigida en esta ordenanza según el tipo de procedimiento de que se trate.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a la identificación del interesado, fecha, lugar y firma de la solicitud, órgano a quien se dirige, especificando, además, si se



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

dispusiera del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

3. En el acto de presentación de la solicitud o en el plazo de diez días, los servicios competentes examinarán la documentación aportada, y dentro de los mismos informarán a los solicitantes de la fecha de recepción, del plazo máximo establecido para la resolución y notificación del procedimiento y de los efectos del silencio administrativo.

Artículo 30. Procedimiento en la comunicación y declaración responsable.

1. La comunicación previa y la declaración responsable deberán efectuarse en modelos normalizados.

2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración municipal, salvo en el supuesto contemplado en el apartado 3.a) de este artículo.

3. Analizada la documentación y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento de aplicación y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos comunicados o declarados concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, dentro de los diez días hábiles siguientes, a tenor de lo dispuesto la legislación del procedimiento administrativo y de acuerdo con el artículo siguiente.

b) Cuando se estime que la actuación comunicada o declarada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por estos procedimientos, en plazo no superior a diez días hábiles, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

c) En los casos anteriores la Administración municipal requerirá al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar total o parcialmente su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento.

4. La toma de conocimiento de la comunicación o declaración responsable permite a la Administración municipal conocer la existencia de dicha obra y posibilita el control posterior, distinto de la facultad de inspección ordinaria, con las consiguientes obligaciones tributarias, pudiéndose requerir al interesado la aportación o exhibición de la documentación que haya declarado poseer, así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la actividad.

5. En caso de que se realicen visitas de comprobación de la actividad se levantará acta de comprobación.

6. Cuando se presente por el interesado solicitud de licencia, declaración responsable o comunicación previa para determinadas actuaciones y por la naturaleza de la obra o actividad le corresponda un régimen de intervención distinto al solicitado, se tramitará por el procedimiento más breve establecido en esta ordenanza.

Artículo 31. Informes

1. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente copia del proyecto o de la documentación técnica a los órganos municipales que deban informar previamente la solicitud y no dependan del competente para su resolución.

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

2. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

3. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

4. Cuando el expediente deba someterse a información pública, dicho trámite se iniciará en el plazo de cinco días, publicándose en la forma que legalmente proceda.

Artículo 32. Resolución del procedimiento de otorgamiento de licencias

1. Los servicios técnicos municipales competentes emitirán informe técnico y los Servicios Jurídicos municipales el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

- Otorgamiento, indicando los requisitos, condiciones o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir, o darse por enterado en los supuestos previstos, para ajustarse al ordenamiento en vigor.

- Denegación, que en todo caso será motivada.

2. La resolución del órgano competente para resolver deberá producirse en el plazo máximo establecido en el artículo siguiente a contar desde la fecha en que se considere iniciado el expediente. Si bien, en el supuesto que se requiera la subsanación de deficiencias se interrumpirá el plazo para dictar dicha resolución.

Artículo 33. Plazo máximo para la resolución de los procedimientos

A) Licencias de Obras:

1. El plazo máximo en el que debe dictarse y notificarse la resolución de la licencia de obras será de tres meses, salvo que se establezca otro distinto en la legislación sectorial.

2. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado que hubiera deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto cuando se transfieran facultades relativas al dominio público o al servicio público, así como los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

En estos casos el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

Artículo 34. Presentación del proyecto de ejecución

1. Para el inicio de las obras y dentro del plazo concedido por la licencia urbanística para el mismo, en los supuestos en los que no sea exigible para la obtención de la licencia, deberá presentarse un ejemplar del Proyecto de Ejecución, redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso, así como la hoja de asunción de la dirección de las obras y de la dirección de la ejecución de la misma.

2. Con el Proyecto de Ejecución se acompañarán la declaración de concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras, y aquella exigida en los anexos de esta Ordenanza. La presentación del Proyecto de Ejecución debidamente visado habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Ayuntamiento respecto a la concordancia entre el Proyecto Básico y el de Ejecución, que se acreditará mediante el correspondiente visado acreditativo, que deberá dictarse y notificarse en el plazo de diez días desde la presentación de éste.

En caso de discordancia entre el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, se exigirán informes jurídico y técnico sobre el alcance de la misma, y sobre la necesidad de solicitar, si son modificaciones sustanciales, nueva licencia, sujetándose el resto de modificaciones no sustanciales al régimen de intervención previsto en esta Ordenanza a través de declaración técnica responsable. La autorización de inicio de obras contendrá la condición expresa de que la misma en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto Básico que no hayan sido declaradas expresamente. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el Proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

En el caso de que la declaración de concordancia venga suscrita por técnico competente será responsable el mismo en caso de existir discrepancias no puestas de manifiesto ante el Ayuntamiento, en los términos previstos el artículo 63.1 a) del RDUA.

3. Cuando se trate de obras de demolición o movimiento de tierras, se acreditará y declarará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la misma.

Artículo 35. Fundamento, objeto y contenido.

El Ayuntamiento de Fiñana podrá someter a control posterior las diferentes actuaciones reguladas en la presente ordenanza, a efectos de verificar el mantenimiento y cumplimiento de las condiciones que en su día le resultaron impuestas, así como la adecuación a la normativa que resulte aplicable.

e-mail: aytofinana@gmail.com

Plaza de la Constitución, 1.
04500 FIÑANA (ALMERIA).

TLF : 950- 35.20.03 / 35.20.79
FAX : 950- 35.20.39.

C.I.F: P-0404500-A.
Nº Rgto.E.L.:01040451



AYUNTAMIENTO DE FIÑANA

En particular, la inspección de las actuaciones sometidas a intervención tiene los siguientes objetivos:

a) Comprobar que las actuaciones se realicen según las condiciones en que se hubiere autorizado o aprobado, comunicado o declarado su realización, así como su adecuación a la legalidad urbanística, ambiental, ocupación del dominio público con elementos auxiliares de obra, y que se siguen adoptando las medidas de seguridad, higiene y salubridad dispuestas con carácter general o que se especifiquen en la licencia o autorización, comunicación o declaración.

b) Determinar la eficacia de las medidas de prevención y corrección que se hayan fijado en los distintos actos de control e intervención administrativa previa. .

Artículo 36. Control de la ejecución de obras.

1. En la ejecución de obras de nueva planta o de rehabilitación, o en aquellas en que así se especifique motivadamente en la licencia, el titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince días, los estados de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra. La comunicación se realizará en modelo normalizado que deberá ir firmado por el director de la ejecución de la obra. En caso de obras que no requieran licencia de ocupación (rehabilitación, restauración, acondicionamiento o reforma) pero que por su naturaleza precisen de proyecto técnico, la finalización de las obras se comunicará acompañada del certificado final de obras.

2. El Ayuntamiento, en ejercicio de la potestad de inspección y con la finalidad de hacer un seguimiento de los distintos estados de la edificación, podrá llevar a cabo distintas visitas, que serán preceptivas en los momentos de replanteo y de la finalización de la obra.

3. En los mismos términos y para los supuestos en que junto a las obras de nueva planta, rehabilitación o acondicionamiento, se incorpore la instalación de medidas correctoras con ocasión de la implantación de una actividad calificada, deberá comunicarse a la Administración la correcta instalación de las mismas que permita su conocimiento y adecuada instalación.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de la Provincia y permanecerá vigente, hasta que la misma sea objeto de modificación o derogación expresa.”