

ÁREA DE DESARROLLO
SERVICIO DE URBANISMO
SECCIÓN FOMENTO (LICENCIAS URBANÍSTICAS)
Ref.: JMNR

Asunto: Criterios interpretativos relativos con Ordenanza publicada en BOP nº 10 de fecha 22/01/2021.-

JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO, Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y Seguridad, con competencias en materia de Urbanismo, Seguridad Ciudadana, Asesoría Jurídica y Mediación, Recursos Humanos, Contratación y Mercadillos/Dominio Público, según Decreto 2050/2019 de 17 de junio.

Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Técnico Municipal **don Manuel Leandro Marrero** de fecha 02/08/2021, con CSV nº1006754aa9220210a5107e5127080710x.-

En su virtud, se emite la presente **instrucción**, a fin de mantener unos criterios interpretativos coincidentes y objetivos **dirigidos a ofrecer una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos frente a la Administración**, así como para garantizar la celeridad y eficacia en la tramitación de los procedimientos.

“CRITERIOS INTERPRETATIVOS RELATIVOS A LA ORDENANZA REGULADORA DE LOS RÉGIMENES DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS DEL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN.

1. RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS E INSTALACIONES.

Una vez presentada correctamente la correspondiente comunicación previa en los términos previstos en la Ordenanza, se procederá a la comprobación técnica por la unidad administrativa de Fomento (Licencias Urbanísticas), debiéndose realizar alguna de las siguientes actuaciones:

a) **DILIGENCIA DE COMPROBACIÓN TÉCNICA** en los **15 días siguientes a su presentación, o posteriores siempre que se emita con anterioridad a la fecha de inicio de las obras**, que verifique que la comunicación no adolece de errores o inexactitudes formales y que el contenido de la documentación técnica que la acompaña es adecuado.

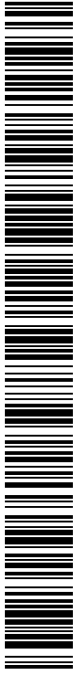
Dicha diligencia **deberá concluir**, según corresponda:

a) Que la Comunicación previa presentada es **CONFORME Y COMPLETA**, cuando a la actuación pretendida le resulte aplicable el régimen de comunicación previa y se haya aportado toda la documentación exigida conforme a la ordenanza y/o al modelo normalizado de instancia vigente al momento de presentar la solicitud.

En este caso, **se procederá a su archivo, sin más trámites**, dejando a salvo la potestad de comprobación de la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística, la cual podrá ser ejercida por la administración **en los cuatro años posteriores a la fecha de finalización de las obras**.

b) Que la Comunicación previa presentada es **NO CONFORME** al procedimiento, cuando a la actuación pretendida no le resulte aplicable el régimen de comunicación previa por estar sujeta a licencia o a otro título autorizatorio de efecto equivalente.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO (AYUNTAMIENTO DE MOGÁN)	Primer Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y ...	09/08/2021 11:11



m006754aa90e090647c07e5384080a15y

En estos casos, con posterioridad a la diligencia técnica de comprobación, se notificará al interesado **la declaración de ineficacia** de la comunicación previa presentada, previo informe jurídico en este sentido.

c) Que la Comunicación previa presentada es **CONFORME E INCOMPLETA**, cuando a la actuación pretendida le resulte aplicable el régimen de comunicación previa **pero NO se haya aportado toda la documentación exigida** conforme a la ordenanza y/o al modelo normalizado de instancia vigente al momento de presentar la solicitud.

En estos supuestos, se notificará **REQUERIMIENTO al interesado** para que un plazo de **10 DÍAS** subsane las deficiencias advertidas en la diligencia de comprobación técnica emitida, con la expresa advertencia de **“la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística”**, bajo apercibimiento de que si no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición.

b) INFORME DE COMPROBACIÓN TÉCNICA pasados **los 15 días posteriores a su presentación o al inicio de las obras**, sin necesidad de efectuar visita a las obras objeto de la comunicación por considerar que la documentación presentada resulta suficiente para acreditar el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable.

Dicho informe **deberá concluir**, según corresponda:

a) Que la Comunicación previa presentada **CUMPLE** con la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable. En este supuesto se procederá a **su archivo sin más trámites.**

b) Que la Comunicación previa presentada **CUMPLE** con la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable pero se encuentra **INCOMPLETA**, se notificará **REQUERIMIENTO al interesado** para que un plazo de **10 DÍAS** subsane las deficiencias advertidas en el Informe de Comprobación Técnica, con la expresa advertencia de que **“transcurrido el plazo sin que aporte la documentación preceptiva, “deberá restablecer la legalidad urbanística infringida”.**

c) Que la Comunicación previa presentada **NO CUMPLE** con la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable. En estos supuestos, se notificará al interesado **la declaración de ineficacia** de la comunicación previa presentada, previo informe jurídico en este sentido, y se dará traslado a la unidad de **Disciplina Urbanística a efectos de comprobación, control e inspección** de la actuación urbanística.

2. RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR EN LA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS E INSTALACIONES.

Sin perjuicio de la documentación exigida en el artículo 11 de la Ordenanza, **respecto de aquellas actuaciones para las que se requiere documentación técnica**, para determinar cual se exige suscrita por técnico competente, y en que casos se exige suscrita por la persona responsable de la ejecución de la obra.

A) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA O MEMORIA JUSTIFICATIVA ELABORADA POR TÉCNICO COMPETENTE,

A título indicativo, no limitativo, **se exige la referencia documentación técnica en el siguiente tipo de obras:**

–Obras en el interior de las viviendas que afectan a las condiciones de habitabilidad: que modifiquen el número de viviendas; nueva distribución interior con eliminación de tabiquería o paredes divisorias; intervenciones puntuales o localizadas en la reparación de elementos de la estructura (pilares, forjados).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Primer Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y ...	09/08/2021 11:11



m006754aa90e090647c07e5384080a15y

–**Obras de acondicionamiento en el interior de locales**, cuando afectan a instalaciones; condiciones de seguridad y accesibilidad; ventilación e iluminación; actuaciones puntuales de reparación o refuerzo de la estructura, distribución de los espacios mediante tabiquería.

–**Obras en el exterior del edificio y espacios libres vinculados**, siempre que afecten a reparaciones puntuales de elementos estructurales de aleros o volados; reparación y pintura de la fachada con utilización de andamios, plataformas elevadoras o trabajos verticales sobre el espacio público o de medianeras sobre otras propiedades (salvo en viviendas unifamiliares); actuaciones encaminadas a adoptar medidas de seguridad en fachadas para evitar daños a personas y bienes (mallas, marquesinas, etc.).
Así como cualquier intervención **que requieran andamios o trabajos en altura**.

–**Obras en el interior o exterior de edificios catalogados o incluidos en un BIC** y que no afecten a ningún elemento de protección y que se limiten a la reparación, conservación o mantenimiento.

–**Cambios de uso de los edificios y las instalaciones** o de partes de las misma funcionalmente independientes.

–**Cerramientos de fincas y solares**, cuando se trate de su ejecución como obra nueva o se modifiquen sus accesos.

–**Actuaciones consistentes en sondeos y/o estudios geotécnicos que no precisen de movimiento de tierras**, se incluyen catas o ensayos en la estructura en edificios existentes previo a obras de rehabilitación.

Cuando se presente documentación técnica redactada por técnico competente, necesariamente se **deberá presentar al finalizar las obras “certificado de finalización de obras- sin visar-** indicando que las mismas se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aportada, que se encuentran totalmente ejecutadas y que se pueden destinar al uso pretendido. Se adjuntará reportaje fotográfico del estado final de las actuaciones.”

Y en el caso de **obras ya ejecutadas (legalizaciones) “certificado de terminación de obras-sin visar** que acredite que las obras se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aportada, que se encuentran totalmente terminadas y, salvo vicios ocultos, que se halla dispuesta para su adecuada utilización, debidamente conservada y mantenida. Se adjuntará reportaje fotográfico del estado final.”

En todos los supuestos, **la documentación técnica o memoria justificativa deberá contener** la documentación exigida en el anexo 2 del Código Técnico de la Edificación, consistente en:

–**Memoria descriptiva y justificativa** de las obras a realizar (detalles de elementos constructivos a reparar en edificios catalogados), **cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación y Código Técnico de la Edificación (CTE)**.

– **Planos de distribución, usos y superficies, estado actual y reformado** -en su caso-;

– **Planos de instalaciones, alzados y secciones** -en su caso-

– **Presupuesto por partidas; medidas de seguridad a adoptar y gestión de residuos**.

B) DOCUMENTACIÓN ELABORADA POR PERSONA RESPONSABLE DE LAS OBRAS O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA RESPONSABLE DE LAS OBRAS:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Primer Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y ...	09/08/2021 11:11

será el responsable de la ejecución de las obras y deberá aportar una memoria sucinta de los trabajos a realizar, justificación de la normativa urbanística vigente, -en el supuesto de que existan parámetros urbanísticos aplicables a la intervención y medidas de seguridad a adoptar en los mismos.

A título indicativo, no limitativo, **se exige la referida documentación en el siguiente tipo de obras:**

–**Obras en zonas comunes del edificio** como reparación o sustitución de bajantes, eliminación de escalón en acceso al edificio, pavimentos, falsos techos, pintura, revestimientos, carpintería interior.

–**Obras en el exterior del edificio** como pintura y reparación de fachadas o patios (enfoscados, enlucidos, estucados, canalones, bajantes, vierteaguas) sobre el espacio privado **que no requieran andamios o trabajos en altura**; colocación o sustitución de carpintería, cerrajería y persianas en fachada; reparación del material de cubrición en cubiertas sin intervenir en la impermeabilización y pendientes; colocación o arreglo de barandillas; ejecución o aumento de altura de muros medianeros en cubiertas.

–**Actuaciones en jardines y solares** relativas a la limpieza del mismo, siempre que no existan construcciones que requieran de demolición, sin movimientos de tierras, ni tala de arbolado.

–**Cerramientos de fincas y solares**, cuando se trate de su reparación o mantenimiento sin afecciones estructurales, ni modificación alguna.”

En Mogán a fecha de la firma electrónica.-

El Teniente Alcalde del Área de Urbanismo
(s/Decreto nº 2050/2019 de 17 de junio)

Fdo.: Juan Mencey Navarro Romero.-



m006754aa90e090647c07e5384080a15y

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JUAN MENCEY NAVARRO ROMERO (AYUNTAMIENTO DE MOGAN)	Primer Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo, Promoción Turística y ...	09/08/2021 11:11