

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MARBELLA

*Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda
Servicio Administrativo
Negociado Licencias Marbella*

Edicto

Expediente: 2018LCNMR01193.

Aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 27 de julio de 2018, la modificación de la Ordenanza Reguladora de Otorgamiento de Licencias de Obras para Actuaciones Comunicadas en determinadas obras y de Declaración Responsable o comunicación previa para las obras de adaptación de locales comerciales, y de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, habiéndose finalizado el plazo de información pública y audiencia a los interesados para la presentación de reclamaciones y sugerencias, y no habiendo existido ninguna reclamación durante ese periodo de exposición, se considera aprobada definitivamente, sin necesidad de nuevo acuerdo, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*, con arreglo a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

“MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE OBRAS PARA ACTUACIONES COMUNICADAS EN DETERMINADAS OBRAS Y DE DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA PARA LAS OBRAS DE ADAPTACIÓN DE LOCALES COMERCIALES”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Necesidad y oportunidad de la propuesta

Desde la aprobación en diciembre de 2014 de la modificación de la ordenanza que regula el otorgamiento de licencias de obras para actuaciones comunicadas en determinadas supuestos así como la declaración responsable o comunicación previa para las obras de adaptación de locales comerciales (*BOPMA* número 236, de 11 de diciembre de 2014) han transcurrido más de 3 años.

En ese periodo de tiempo se ha anulado el PGOU de 2010, bajo cuyo marco legal se redactó la citada ordenanza, volviendo a recobrar vigencia el PGOU de 1986 cuyo texto refundido ha sido publicado recientemente. Plan General para el que también se ha tramitado la modificación –para su mejora– de su normativa urbanística, estando en fase de aprobación su adaptación a la LOUA.

Además de lo anterior, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de la anterior ordenanza, es evidente el incremento del nivel de vida desde la aprobación de la anterior ordenanza con su consiguiente incidencia en la economía.

Todo ello hace aconsejable revisar los criterios cuantitativos (tanto económicos como de superficies construidas) que determinan el tipo de actuación o declaración en algunos supuesto y, por otra parte, también se hace preciso adecuar la ordenanza a la normativa.

Objetivos de la norma

Es objetivo de esta modificación perseguir la simplificación y agilización de los procedimientos de tramitación y autorización de este tipo de actuaciones lo que hace aconsejable la regulación que se propone.

En ese sentido, se propone aumentar el presupuesto máximo que permite considerar una actuación como exenta, presupuesto que se incrementa de 6.000 a 10.000 euros. De igual modo, se incrementa el presupuesto máximo que permite considerar una obra como actuación comunicada, de 60.000 a 100.000 euros. Además, para mayor objetividad, se propone regular y fijar la superficie máxima para dicho tipo que se fija según los distintos tipos previstos en la ordenanza.

Por otra parte, se aclaran, simplifican y agrupan los distintos tipos de obras en función del régimen de autorización de los mismos.

Con este proyecto se pretende adecuar la normativa a la situación actual, suprimiendo trámites innecesarios y adecuando los trámites precisos a la actual realidad económica y social.

No se han considerado otras alternativas regulatorias o no regulatorias a la cuestión planteada, ya que se estima que dichas cuestiones solo pueden resolverse mediante la modificación normativa que se propone.

Artículo único. Modificación de ordenanza que regula el otorgamiento de licencias de obras para actuaciones comunicadas en determinadas supuestos así como la declaración responsable o comunicación previa para las obras de adaptación de locales comerciales

La ordenanza que regula el otorgamiento de licencias de obras para actuaciones comunicadas en determinadas supuestos así como la declaración responsable o comunicación previa para las obras de adaptación de locales comerciales se modifica en los siguientes términos:

Uno

Se modifica el artículo 2 “Obras sujetas” que queda redactado del siguiente modo:

- “1. Se tramitarán mediante el procedimiento para actuaciones comunicadas aquellas solicitudes presentadas en modelo normalizado de licencias urbanísticas, que por su especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico y cuyo presupuesto de ejecución material no supere los 100.000 euros, incrementado anualmente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, con el índice de coste del sector de la construcción publicado por el Instituto Nacional de Estadística; excepto en los siguientes supuestos:
 - a) Que afecten a terrenos o edificios de dominio público o que sean de propiedad municipal.
 - b) Que se desarrollen en terrenos o edificios calificados como equipamientos públicos.
 - c) Que se desarrollen total o parcialmente en vía pública.
 - d) Que afecten al patrimonio protegido o a terrenos o edificios con algún grado de protección.
 - e) Que afecten a edificaciones situadas en la zona de ordenanzas C-1 del vigente PGOU y, en particular, aquellas que afecten a las fachadas o cubiertas de dichas edificaciones.
 - f) Aquellas que afecten a edificios con un proceso judicial con sentencia firme o medidas cautelares.
 - g) Aquellas que afecten a edificios con procedimientos disciplinarios de reposición de la realidad física alterada, salvo las obras encaminadas a dicho restablecimiento.
 - h) Aquellas que afecten a edificios con Declaración de Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.
 - i) Las obras de ampliación de edificaciones, construcciones o instalaciones.
 - j) Los movimientos de tierras.
 - k) Las instalaciones publicitarias en terrenos o edificios.
 - l) La tala, trasplante y reducción de copa de árboles, constituyan o no masas arbóreas.
2. Las obras que se pueden solicitar como actuaciones comunicadas y siempre que no quepa considerarlas como actuaciones exentas de conformidad a lo previsto en el artículo 9 del presente texto, son las siguientes:
 - a) Obras de reparación o reforma que no precisan facultativo ni documentación técnica, y por tanto que no afectan a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos, ni requieran la utilización de andamios u otros elementos de acceso o de protección para trabajar a más de 2 m de altura:

- Revestimientos y acabados (pintura, revocos, enlucidos, aplacados, solados, impermeabilizaciones...) en paramentos verticales y horizontales, tanto interiores como exteriores de la edificación que en su conjunto no supere los 500 m² de superficie.
 - Apertura y modificación de huecos en paramentos de cerramiento o tabiquería que afecten a una sola vivienda o local, que no pueda acogerse a la Declaración Responsable indicada en el punto 3 de este artículo, y siempre que la superficie de dichos huecos sea inferior a 100 m².
 - Instalaciones interiores de edificaciones (electricidad, agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, climatización, sistemas de seguridad...) que afecten a una sola vivienda o local, que no pueda acogerse a la declaración responsable indicada en el punto 3 de este artículo, con superficie inferior a 300 m².
- b) Obras que requieren la intervención en la ejecución de las obras de un facultativo y, en su caso, documentación técnica suscrita por el mismo; y por tanto pueden afectar a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos, y pueden requerir la utilización de andamios y otros elementos de acceso o de protección para trabajar a más de 2 m de altura:
- Las adaptaciones y acondicionamientos totales de locales con superficie inferior a 750 m², que no puedan acogerse a la declaración responsable regulada en el capítulo II de la presente ordenanza, presentando la correspondiente licencia de instalación en el caso de que la actividad esté sometida a control ambiental.
 - Trabajos de revestimientos y acabados (pintura, revocos, enlucidos, aplacados, solados...) en paramentos verticales y horizontales, tanto interiores como exteriores de la edificación que en su conjunto no supere los 1.500 m² de superficie.
 - Apertura de huecos en muros estructurales o de carga.
 - Reparación de elementos estructurales.
 - Retejados y reparación de cubiertas inclinadas de superficie inferior a 500 m².
 - Construcción de pozos, adjuntando la correspondiente autorización del organismo de aguas.
 - Construcción de escaleras interiores y ascensores.
 - Apuntalamientos.
 - Cambios generales o parciales en la distribución interior (modificación de tabiquería) que afecten a una o varias viviendas y sus zonas comunes, sin alteración de los usos existentes, que no superen en su conjunto una superficie de 1.000 m².
 - Instalaciones interiores de edificaciones (electricidad, agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, climatización, sistemas de seguridad...) que afecten a una o varias viviendas o locales, que no puedan acogerse a la declaración responsable indicada en el punto 3 de este artículo, y sus zonas comunes, que no superen en su conjunto una superficie de 1.000 m².
- c) Demoliciones de construcciones de hasta 500 m², que requieren proyecto visado e intervención de técnico competente, salvo que afecte el patrimonio protegido o a edificios con algún grado de protección.
- d) Actuaciones sobre arbolado y vegetación:
- Poda de mantenimiento de árboles y palmeras (sin reducción de copa ni desmoche), entendida como la eliminación de ramas secas o defectuosas, realce de la copa cuando ésta esté demasiado baja e impida el paso de personas o vehículos.
 - Recorte de árboles podados con formas arquitecturizadas, forma redonda, etc., siempre que no supongan la eliminación de más de 1/3 de la masa de la copa, lo que sería considerado como una poda excesiva.

- Limpieza, desbroce (entendido como la eliminación de la vegetación herbácea y matorral espontáneo y la ejecución de cortafuegos), acondicionamiento y ajardinamiento de parcelas. Sin movimiento de tierras y sin afectar al arbolado existente”.

Dos

Se modifica el artículo 3 “Documentación técnica” que queda redactado del siguiente modo:

- “1. Como mínimo, sea cual sea la entidad de las obras, la documentación deberá contener lo siguiente:
 - a) Copia de la autoliquidación y de la carta de pago de la tasa y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras liquidadas.
 - b) Plano de situación de la parcela con referencia al del vigente PGOU de Marbella o en su defecto la referencia catastral completa del inmueble.
 - c) Descripción de las obras que pretenden realizarse y presupuesto detallado con indicación de las partidas que lo componen y número de unidades que afectan a cada una de ellas –cuadro de mediciones– definiendo sus calidades y precios unitarios de las mismas.
 - d) Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios; guindolas, elementos para técnicas alpinistas u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos deberá aportarse la correspondiente documentación técnica suscrita por facultativo competente, acompañado del correspondiente estudio de seguridad y salud o estudio básico, en su caso.

1. A efecto de lo dispuesto en el apartado b del artículo 2 (obras que requieren la intervención en la ejecución de las obras de un facultativo y, en su caso, documentación técnica suscrita por el mismo), la documentación técnica estará integrada, en la medida que le afecte a las obras solicitadas, por los siguientes documentos, salvo que por el tipo de obra o su menor entidad no sea necesario alguno de ellos:

A. MEMORIA

- a) Memoria descriptiva.
- b) Memoria constructiva con justificación del ajuste de las obras a:
 - Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad o normativa vigente que la sustituya.
 - Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, la edificación y el transporte en Andalucía. Deben aportar las fichas y tablas justificativas del citado reglamento publicadas en el *BOJA* número 12, de 19 de enero de 2012 [Orden de 9 de enero de 2012] o normativa vigente que la sustituya.
 - Documento Básico SI “Seguridad en caso de Incendios” [DB SI] del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con indicación de la ocupación resultante de su aplicación; o normativa vigente que la sustituya.
- c) Memoria de cálculo de la estructura y de las instalaciones proyectadas (fontanería, electricidad, etc.).

B. PLANOS

- a) Situación con referencia al vigente PGOU de Marbella y de emplazamiento en la parcela.
- b) Plantas acotadas del estado actual y plantas reformadas, con indicación de mobiliario y sanitarios, y superficies parciales y totales.
- c) Alzados de estado actual y alzados reformados.
- d) Secciones acotadas del estado actual y reformado (deberán incluirse todas las secciones necesarias para la comprensión del proyecto.)
- e) De accesibilidad.
- f) De estructura, con expresión de las características según normativa vigente.
- g) De instalaciones [fontanería, saneamiento, electricidad, ventilación, aire acondicionado, etc.]
- h) De prevención de incendios: Grafiando en planos de planta todos los elementos y medios de protección necesarios para dar cumplimiento a la normativa vigente sobre Prevención de Incendios.
- i) Otras instalaciones: Grafiando en planos de planta todos los elementos necesarios para su correcta definición.
- j) Detalles constructivos.

C. PRESUPUESTO

Presupuesto detallado de las obras, desarrollado en capítulos y partidas con definición pormenorizada de sus epígrafes e indicación del número de unidades que afectan a cada una de ellas – cuadro de mediciones – definiendo calidades y precios unitarios de las mismas.

D. ESTUDIO/ESTUDIO BASICO DE SEGURIDAD Y SALUD

El Estudio Básico de Seguridad y Salud de las obras que se establece en el apartado 2 del artículo 4 del Real Decreto 1627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

E. ESTUDIO DE GESTION DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICION

a) Estudio sobre la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen, de conformidad con el artículo 104.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados; todo ello tal y como lo establece el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

b) Para el cálculo de la fianza o garantía financiera equivalente se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del Decreto 73 / 2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Andalucía, fijándose las cuantías sobre la base del presupuesto de ejecución material total de la obra, aplicando como mínimo los siguientes porcentajes:

- Para obras de derribo: 2%.
- Para obras de nueva construcción: 1%.
- Para obras de excavación: 2%.

Cuando en la obra o actuación concurren simultáneamente varios de los supuestos anteriores, el cálculo de la garantía financiera se podrá realizar aplicando cada uno de estos porcentajes a sus correspondientes partidas presupuestarias. No obstante, si se considera que el presupuesto ha sido elaborado de modo infundado a la baja, se podrá elevar motivadamente dicha fianza.

2. Para el acondicionamiento de local o establecimiento abierto al público para un uso determinado, o reforma del mismo, se distinguirán las siguientes situaciones en base a la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de la Actividades sometidas a Licencia y a Otros Medios de intervención municipal y a la de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios:

Cuando la actividad a la que vaya a destinarse el local esté sujeta al trámite de calificación ambiental, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia de obras la correspondiente licencia de instalación otorgada.

Si conforme a la citada ordenanza no fuese necesaria la obtención de calificación ambiental ni de declaración responsable, pero si fuese preceptivo obtener licencia de apertura del local, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia de obras copia de todos los informes favorables que necesariamente hayan de ser emitidos en el expediente de licencia de instalación.

3. Igualmente deberá aportarse, en cualquiera de los supuestos anteriores, junto a la solicitud de licencia de obras el impreso de Estadística de Construcción de Edificios del Ministerio de Fomento (modelo C.E.-1), debidamente cumplimentado y firmado.

Para las solicitudes de licencias de desmoche, reducción de copa y poda de mantenimiento de árboles y palmeras y el desbroce de parcelas se deberá aportar reportaje fotográfico, a color, del estado actual de los árboles a tratar y de la parcela a desbrozar”.

Tres. Se modifica el artículo 9. “Actuaciones exentas”, que queda redactado del siguiente modo:

“Quedan exentas del deber previo de solicitar y obtener licencia de obras, las indicadas a continuación que, cumpliendo las condiciones indicadas en el artículo 10 de estas ordenanzas, sean obras de reparación o renovación que no precisan facultativo ni documentación técnica, y por tanto que no afecten a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos, ni requieran la utilización de andamios u otros elementos de acceso o de protección para trabajar a más de 2 m de altura:

1. Revestimientos y acabados (pintura, revocos, enlucidos, aplacados, solados, impermeabilizaciones...) en paramentos verticales y horizontales, tanto interiores como exteriores de la edificación que, en su conjunto, no supere los 150 m² de superficie.
2. Salvo en el centro histórico, también quedan exentas del deber previo de solicitar y obtener licencia de obras, las apertura y modificación de huecos en paramentos de cerramiento o tabiquería que afecten a una sola vivienda o local, así como los cambios de carpinterías de puertas y ventanas existentes, siempre que no supongan modificación de la composición de fachada ni de la tabiquería.
3. Instalaciones interiores de edificaciones (electricidad, agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, climatización, sistemas de seguridad...) y cambios de sanitarios que afecten a una sola vivienda o local de superficie inferior a 100 m².
4. La impermeabilización y reparación de humedades en terrazas y cubiertas planas, con una superficie igual o menor a 100 m².
5. La pintura interior y exterior, salvo la exterior en el ámbito del centro histórico.
6. Limpieza, desbroce (entendido como la eliminación de la vegetación herbácea y matorral espontáneo y la ejecución de cortafuegos), acondicionamiento y ajardinamiento de parcelas. Sin movimiento de tierras y sin afectar al arbolado existente”.

Cuatro

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 10 “Condiciones”, que queda redactado del siguiente modo:

“1. Que el valor de ejecución material del conjunto de unidades de obra que intervengan en la actuación no supere los 10.000 euros”.

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 10 “Condiciones”, que queda redactado del siguiente modo:

“2. Que en la edificación no se lleven a cabo al mismo tiempo, –o se hayan realizado recientemente–, actuaciones sometidas a obtención de licencia y actuaciones exentas (en virtud de la presente ordenanza), o varias actuaciones exentas de licencia que en su conjunto superen los 10.000 euros”.



Disposición transitoria única

Podrán acogerse a las presentes ordenanzas, las obras, construcciones e instalaciones sometidas a actuaciones comunicadas o exentas en trámite previa renuncia a la solicitud efectuada.

Disposición final

Esta ordenanza entrará en vigor, una vez cumplidos los trámites previstos en el artículo 49 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de las Bases de Régimen Local, a los 15 días de su recepción por el organismo autonómico competente”.

Segundo. Someter la citada ordenanza a información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta días (30 días), a partir de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*, tablón de edictos y web municipal, para examen de alegaciones, reclamaciones, sugerencias y resoluciones.

Tercero. En caso de que no presente ninguna alegación, reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional en los términos establecidos en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 12 de abril, Reguladoras de las Bases del Régimen Local.

Cuarto. La publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* del texto íntegro de la ordenanza, que no entrará en vigor hasta transcurrido el plazo de 15 días, contados a partir de la recepción del acuerdo de aprobación por la Administración Estatal y la Autonómica.

Lo que se hace público para general conocimiento y aplicación.

Marbella, 22 de noviembre de 2018.

La Alcaldesa, firmado: María Ángeles Muñoz Uriol.

8414/2018