

JORNADAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS

Zamora, 27 febrero 2018



MARTES, 27 DE FEBRERO

PONENCIAS TÉCNICAS:

D^a. MARÍA ÁNGELES MARCOS CABERO

ARQUITECTA MUNICIPAL, JEFA DE LOS SERVICIOS
TÉCNICOS DE URBANISMO.



2. LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS.

SU REGULACIÓN EN LA NUEVA ORDENANZA MUNICIPAL DE ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.

TRES TIPOS:


- A) DECLARACIONES RESPONSABLES QUE PRECISAN DE PROYECTO TÉCNICO.
- B) DECLARACIONES RESPONSABLES QUE PRECISAN DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA E INTERVENCIÓN DE TÉCNICO.
- C) DECLARACIONES RESPONSABLES QUE SÓLO PRECISAN DE MEMORIA DESCRIPTIVA SIN INTERVENCIÓN DE TÉCNICO.

CONTROL POSTERIOR POR LOS TÉCNICOS MUNICIPALES:

1.- SE DARÁ TRASLADO DE LA MISMA A LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES QUIENES EMITIRÁN **INFORME SOBRE LA ADECUACIÓN DE LAS ACTUACIONES DECLARADAS A LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y SECTORIAL VIGENTE QUE RESULTE DE APLICACIÓN**, PUDIENDO REQUERIR AL INTERESADO, POR UNA SOLA VEZ.

2.- SI DEL EXAMEN DEL EXPEDIENTE LOS TÉCNICOS MUNICIPALES CONCLUYEN QUE LA ACTUACIÓN SE AJUSTA A LA NORMATIVA APLICABLE, **LA INFORMARÁN FAVORABLEMENTE SIN QUE SEA PRECISO, EN ESTE CASO, COMUNICAR RESOLUCIÓN** ALGUNA AL DECLARANTE.

3.- SI DEL EXAMEN DEL EXPEDIENTE LOS TÉCNICOS MUNICIPALES CONCLUYEN QUE LA ACTUACIÓN **NO SE AJUSTA A LA NORMATIVA APLICABLE, LO HARÁN CONSTAR EN SU INFORME DE FORMA MOTIVADA.** SE COMUNICARÁ TAL CIRCUNSTANCIA AL PRESENTANTE DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE, **ORDENÁNDOSE LA PARALIZACIÓN INMEDIATA DE LOS ACTOS EN EJECUCIÓN O LA IMPOSIBILIDAD DE INICIARLOS, CON INCOACIÓN, EN SU CASO, DE PROCEDIMIENTO DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD.**



4.- UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS QUE HAYAN PRECISADO DE PROYECTO O DOCUMENTO TÉCNICO, EL PROMOTOR DEBERÁ COMUNICAR LA FINALIZACIÓN AL EXCMO. AYUNTAMIENTO, APORTANDO:

A) SI LA ACTUACIÓN ESTUVIESE SUJETA A LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN, LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN ESTA ORDENANZA PARA LA TRAMITACIÓN DE LA REFERIDA LICENCIA.

B) SI LA ACTUACIÓN **NO** ESTUVIESE SUJETA A LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN, **CERTIFICADO FINAL DE DIRECCIÓN DE OBRA**, AJUSTADO AL CONTENIDO EXIGIDO POR EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN Y QUE, EN TODO CASO, **CONTENDRÁ DECLARACIÓN DE LOS TÉCNICOS DIRECTORES DE LA CONFORMIDAD DE LAS OBRAS EJECUTADAS** AL PROYECTO O DOCUMENTO TÉCNICO PRESENTADO CON LA DECLARACIÓN.

5.- PRESENTADA LA DOCUMENTACIÓN REFERIDA SE REMITIRÁ POR EL SERVICIO JURÍDICO DE URBANISMO A LOS SERVICIOS TÉCNICOS A FIN DE QUE GIREN **VISITA DE INSPECCIÓN** Y EMITAN EL PRECEPTIVO INFORME SOBRE EL AJUSTE DE LAS OBRAS A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRA PRESENTADA, **PROCEDIENDO A ARCHIVAR EL PROCEDIMIENTO SI TAL AJUSTE SE PRODUCE O A INCOAR PROCEDIMIENTO DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD Y SANCIONADOR**, PREVIO TRÁMITE DE AUDIENCIA, CUANDO TAL AJUSTE NO SE PRODUZCA.

IMPORTANCIA DEL **ACTO DE INSPECCIÓN**:

SERÁN OBJETO DE ACTUACIONES **PRIORITARIAS** DE COMPROBACIÓN E INSPECCIÓN POR LOS SERVICIOS MUNICIPALES COMPETENTES:


A) TODAS AQUELLAS ACTUACIONES SUJETAS **A DECLARACIÓN RESPONSABLE A LAS QUE SE HAYA TENIDO QUE ACOMPAÑAR DE PROYECTO TÉCNICO.**

B) TODAS AQUELLAS ACTUACIONES QUE HAYAN SIDO **OBJETO DE DENUNCIAS** DE PARTICULARES O DE PROCEDIMIENTOS DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD Y/O SANCIONADORES.

VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN APORTADA Y CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS.

LOS TÉCNICOS REDACTORES DE LOS PROYECTOS O DOCUMENTOS TÉCNICOS ASÍ COMO LA DIRECCIÓN FACULTATIVA SERÁN RESPONSABLES, DENTRO DE SUS RESPECTIVOS ÁMBITOS COMPETENCIALES DE CONOCIMIENTO Y DECISIÓN, DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS APORTADOS Y DE QUE SE CUMPLEN LOS REQUISITOS DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA CADA INTERVENCIÓN CORRESPONDIENDO AL PROMOTOR LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA CONJUNTAMENTE CON ELLOS.

**3. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
REQUERIDA JUNTO CON LA PRESENTACIÓN DE
ALGUNAS DECLARACIONES RESPONSABLES DE
OBRA CONFORME A LA NUEVA ORDENANZA
MUNICIPAL URBANÍSTICA.**



A) ACTOS DE USO DEL SUELO SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE QUE PRECISEN DE PROYECTO.

1.- Sólo será precisa la presentación de proyecto técnico arquitectónico en los supuestos de actos de uso del suelo sujetos a declaración responsable conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de esta ordenanza, **cuando así venga exigido por el artículo 2.2. de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.**

2.- Asimismo, se exigirá proyecto técnico para aquellas actuaciones que aunque parciales **afecten a la estructura** tales como las vinculadas a instalaciones de ascensor que afecten a la estructura del inmueble, mejora de la accesibilidad, **tabiquería en locales en bruto asimilable a primer uso o modificación de tabiquería en viviendas** (construcción y demolición), **y que supongan una redistribución general**

.

B) ACTOS DE USO DEL SUELO SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE QUE PRECISEN DE DOCUMENTO TÉCNICO.

- a) apeos, refuerzos estructurales y obras que afecten a estructura pero que no tengan carácter integral o total.
- b) apertura de huecos en muros estructurales o resistentes con ancho superior a 1 metro.
- c) construcción de marquesinas mayores de 1 metro en fachada.
- d) construcción de otras marquesinas, pérgolas y porches.
- e) **vallas y carteles publicitarios** en terreno privado, visibles desde la vía pública.
- f) instalación de **grúas** sin ocupación de vía pública.

DOCUMENTO TÉCNICO:

1. **MEMORIA** QUE DESCRIBA LA INTERVENCIÓN A REALIZAR.
2. **PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO** Y PLANOS DESCRIPTIVOS DE LA INTERVENCIÓN A REALIZAR
3. CUANDO LA INTERVENCIÓN AFECTE A **FACHADA** SE INCLUIRÁN FOTOGRAFÍAS EN COLOR DEL EDIFICIO COMPLETO Y DE LA ZONA EN LA QUE SE INTERVIENE.

PARA EL CASO DE LAS **VALLAS PUBLICITARIAS**: Informe técnico que incluya el cálculo de la estructura y que acredite que la instalación de la valla reúne las condiciones mínimas de seguridad y de impacto ambiental que produce en la zona.

PARA EL CASO DE **GRÚAS**: plano de situación y emplazamiento acotado donde conste la ubicación de la grúa, área de barrido de las maniobras y su relación con el entorno, incluyendo a otras parcelas del entorno y la vía pública

C) ACTOS DE USO DEL SUELO SUJETOS A DECLARACION RESPONSABLE QUE NO PRECISEN DE INTERVENCIÓN DE TÉCNICO.

1) MODIFICACIÓN, REFORMA O REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES CUANDO TENGAN CARÁCTER NO INTEGRAL O PARCIAL, TALES COMO:

- a) obras vinculadas a reformas de ascensor que no afecten a la estructura.
- b) obras de mejora de la accesibilidad (rampas, ayudas técnicas...) que no afecten a la estructura.
- c) apertura de huecos en muros estructurales o resistentes con ancho $\leq 1,00$ mts.
- d) huecos en muros no estructurales ni resistentes
- e) **modificación de tabiquería en local siempre que no se trate del primer uso o cuando en otro tipo de inmuebles no suponga una redistribución general** incluyendo la demolición de mostradores fijos y tabiques.
- f) instalación eléctrica o modificación de la misma.
- g) instalación de abastecimiento y fontanería o modificación de la misma.
- h) instalación de saneamiento y aparatos sanitarios o modificación de la misma.
- i) instalación de calefacción o modificación o modificación de la misma.
- j) instalación de gas o modificación de la misma.

2) CERRAMIENTOS Y VALLADOS:

3) INSTALACIÓN DE TENDIDOS ELECTRICOS, TELEFONICOS Y SIMILARES QUE NO AFECTEN A LA VÍA PÚBLICA

4) OBRAS MENORES, TALES COMO:

- a) revestimiento exteriores continuos (pintura, revoco y enfoscados)
- b) revestimientos exteriores por piezas (chapados, aplacados...)
- c) escayolas y falsos techos
- d) revestimientos interiores por piezas (solados, alicatados...)
- e) revestimientos interiores continuos (enlucidos, revocos...)
- f) obras de jardinería, revestimiento y pavimentación en parcelas privadas.

5) TRABAJOS PREVIOS A LA CONSTRUCCIÓN (sondeos, excavaciones arqueológicas)

4. LA LICENCIA URBANÍSTICA:

TIPOS DE PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL AYUNTAMIENTO DE ZAMORA Y PARTICULARIDADES DE CADA UNA DE ELLOS.



A) ACTOS DE USO DEL SUELO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA A TRAMITAR POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO ("MAYORES")

B) ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN.

C) LICENCIAS DE SEGREGACIÓN

D) ACTOS DE USO DEL SUELO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA A TRAMITAR POR EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO ("MENORES")


PROYECTOS DE EJECUCIÓN QUE DESARROLLEN UN PROYECTO BÁSICO:

En el caso de concesión de licencia urbanística sobre proyecto básico, la presentación del proyecto de ejecución deberá producirse en el **plazo máximo de tres meses**, contados a partir del día siguiente al de notificación del acuerdo de concesión de la licencia. Transcurrido dicho plazo sin haberlo presentado perderá su vigencia la licencia urbanística otorgada.

El Proyecto de Ejecución desarrollará el Proyecto Básico y definirá la obra en su **totalidad sin que en el puedan alterarse los usos y condiciones bajo las que en su caso se otorgó la licencia municipal de obras**. El Proyecto de Ejecución junto con la documentación especificada en los correspondientes Anexos de esta Ordenanza será **documento necesario para el inicio de las obras**.

LA LICENCIA OTORGADA CONFORME A UN **PROYECTO BÁSICO NO AUTORIZA EL INICIO DE LAS OBRAS.**

A) En este caso, el comienzo de las mismas deberá ser autorizado por el Ayuntamiento previa solicitud del interesado **acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el citado proyecto básico** y toda la documentación preceptiva señalada en esta ordenanza.




B) El referido proyecto de ejecución se acompañará de una **declaración responsable del técnico redactor del proyecto sobre la concordancia del proyecto de ejecución con el proyecto básico** para el que se obtuvo licencia

C) El Ayuntamiento debe resolver y notificar la **autorización para comenzar las obras en el plazo máximo de un mes** desde el día siguiente a la presentación de la solicitud con la documentación completa, transcurrido el cual la autorización **se entiende concedida por silencio** salvo que el proyecto de ejecución introduzca modificaciones al proyecto básico aprobado.

D) Si en la declaración responsable sobre la concordancia se **declarasen modificaciones** sobre el proyecto básico o cuando así se advierta por los técnicos municipales, el Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre el alcance de dichas modificaciones y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el **caso de que se trate de modificaciones que 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 número de viviendas, a las condiciones de seguridad, a su impacto paisajístico 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 o con algún nivel de protección.

EJECUCIÓN POR FASES:

LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN PODRÁN DESARROLLAR POR FASES UN PROYECTO BÁSICO. EN ESTE CASO, SERÁ NECESARIO PRESENTAR UNA PROPUESTA DONDE FIGUREN:

- A) La definición precisa del alcance de las fases.
 - B) La justificación de la funcionalidad de lo contemplado en cada una de ellas y la posibilidad de ser utilizadas de forma independiente.
 - C) Plazos previstos para el desarrollo de las mismas.
- 

DOCUMENTACIÓN “TÉCNICA” EN LAS LICENCIAS DE SEGREGACIÓN:

- a) Título de propiedad de la parcela y siempre que estuviera inscrita, certificación de inscripción registral de la misma.
- b) Certificación catastral de la finca matriz y copia del plano catastral en el que conste ésta grafiada y las segregaciones que se pretendan realizar sobre la misma.
- c) Certificación expedida por la administración competente para el caso de suelo rústico sobre el carácter de regadío de la misma, entendiéndose de seco en el caso de no aportarse referida certificación.
- d) Memoria descriptiva que incluya:
 1. justificación de la segregación.
 2. descripción de la parcela matriz, incluyendo la superficie, linderos, dimensiones, construcciones existentes, accidentes y características topográficas cuando tengan incidencia para la segregación.
 3. descripción de la parcela o parcelas resultantes incluyendo accidentes y características topográficas cuando tengan incidencia para la segregación, superficie, linderos y dimensiones y construcciones existentes.
- e) Planos a escala normalizada y suficientemente acotados incluyendo plano de situación que permita la identificación de la finca referido al PGOU.

CONTACTO EN SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO
del AYUNTAMIENTO DE ZAMORA:

MARÍA ÁNGELES MARCOS CABERO
Arquitecta

980548700, extensiones 211 y 222

marian.marcos@zamora.es

