



Urbanismo

EL AYUNTAMIENTO PUBLICA EL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

El Portal de Participación Ciudadana del Consistorio recoge hoy esta actualización del texto normativo, en vigor desde el año 2019, para simplificar el trámite de expedición de licencias

El borrador recoge, por un lado, de forma clara y precisa las actuaciones urbanísticas que están sujetas a licencia, a declaración responsable o a comunicación, y por otro, prevé la figura de las entidades urbanísticas colaboradoras en la tramitación de licencias

16/05/2024.- El Portal de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Málaga ha publicado hoy el borrador del texto normativo que modificará, una vez finalizado el trámite, a la ordenanza Reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas (ORTLU) del Ayuntamiento de Málaga, en vigor desde junio de 2019. De ello, ha informado esta mañana la concejala delegada del Área de Urbanismo, Carmen Casero.

Cabe recordar que, en el marco del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, el Consistorio inició el trámite de actualización de la actual norma el pasado mes de febrero.

Igualmente, se incluye el marco legal incorporado tras la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

PRINCIPALES ASPECTOS DE LA MODIFICACIÓN

Así, uno de los principales objetivos que se persiguen con la modificación de la norma en trámite es el de actualizar y definir de la manera más clara y precisa posible qué actuaciones urbanísticas están sujetas a licencia, cuáles pueden realizarse con la presentación de una declaración responsable o comunicación y confirmar cuáles son los actos no sujetos a ninguno de estos controles municipales.





Todo ello, en función de la clase de suelo (urbano o rústico) y del régimen jurídico de la edificación afectada por las obras o actuación. Es decir, si es una edificación legal o irregular, si está protegida, fuera de ordenación u ordenanza, etc.

Igualmente, el texto modificado prevé la enumeración de los documentos, informes y autorizaciones necesarias que deben acompañar a la solicitud de la licencia urbanística o al formulario normalizado de declaración responsable o comunicación, en función del tipo de actuación que se pretenda realizar.

Otra de las modificaciones sustanciales es que se sustituye el documento expeditivo de la licencia por una comunicación, de modo que, aquellas licencias cuya eficacia quedó condicionada a determinadas condiciones, si su cumplimiento depende exclusivamente del interesado, se podrá iniciar la obra o actuación urbanística, sin esperar a la emisión de un documento administrativo que confirme la eficacia del acto (expedición). Para ello, el interesado debe presentar una comunicación acompañada de la documentación que acredita, bajo su responsabilidad, que se han cumplido todas las condiciones de la licencia, sin perjuicio de la comprobación posterior que realice la Gerencia de Urbanismo.

Asimismo, regula cómo deben tramitarse aquellas modificaciones que sea necesario realizar durante la ejecución de una obra con título habilitante, de manera que quede claro si esta modificación exige tramitar una licencia urbanística o puede estar simplemente sujeta a la presentación de una declaración responsable.

Por su parte, también facilita la regularización de edificaciones antiguas que quedan asimiladas en su régimen a licencia urbanística (SALU) siempre que estén terminadas y con sus actuales características y destino con anterioridad a agosto de 1986 (si se sitúan en suelo urbano) o del año 1975 si son en suelo rústico, sin que ello suponga la legalización de obras posteriores realizadas sin título habilitante. El procedimiento y los supuestos que pueden acogerse a este reconocimiento de SALU, son desarrollados en la nueva ordenanza y los propietarios que soliciten su certificado podrán:

- Inscribir en el registro de la propiedad un inmueble con el régimen de una edificación legal que podrá extenderse a la parcela en la que se asienta siempre que pueda acreditar que, desde la fecha de terminación de la edificación, la parcela tiene una determinada superficie claramente delimitada.
- Reconocer que el edificio, en dicha fecha, ya contaba con una determinada distribución, al objeto de autorizar su división horizontal, siempre que no haya sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante que impidan conocer cuál era la distribución que poseía en su origen.
- Realizar la contratación definitiva de los suministros.





- Reconocer que una parcela no edificada y en suelo urbano, ya se encontraba segregada de su finca matriz, al poder acreditar técnica o documentalmente que ya contaba con una determinada superficie o cuando existan elementos físicos que evidencien que, en dicha fecha, ya constaba como una parcela independiente.

Por último, potencia el uso del avance tecnológico para facilitar la expedición de licencias por un lado, a través de modelos digitales basados en metodología BIM, y por otro, abre la posibilidad de poder hacer uso de la Inteligencia Artificial en la concesión de licencias urbanísticas y para la comprobación de las declaraciones responsables, lo cual permitiría utilizar sistemas inteligentes capaces de analizar grandes volúmenes de datos, interpretar normativas y realizar evaluaciones con rapidez y precisión.

COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA EN LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS

Uno de los aspectos más importantes de la actualización de la actual ordenanza de expedición de licencias es que ésta introduce la posibilidad de tramitar las licencias urbanísticas y para la presentación y fase de comprobación de las declaraciones responsables o comunicación a través de una entidad colaboradora (Colegio Profesional o Entidad Urbanística Certificadora EUCA) con el objetivo de agilizar los trámites administrativos.

Tal y como recoge el borrador del texto que hoy se publica, la colaboración público-privada no será obligatoria en ningún caso. Solo se realizará cuando el interesado solicite voluntariamente la gestión cualificada de una entidad colaboradora que podrá realizar tres tipos de certificados que acompañarán a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable o comunicación:

1. Certificado de verificación documental (CVD):
 - a. Verifica la idoneidad del medio de intervención elegido, es decir, si para la actuación urbanística que se pretende el título habilitante correcto es una licencia, una declaración responsable o una comunicación.
 - b. Acredita que, para solicitar la licencia o presentar la declaración responsable o comunicación, se acompaña toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de presentación.
2. Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU):
 - a. Verifica la idoneidad del medio de intervención elegido.
 - b. Acredita que, para realizar una concreta actuación urbanística, la documentación está completa, incluyendo todos los



informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos por la normativa para su ejecución, asegurando que los requisitos formales y de contenido son correctos.

- c. Certifica el cumplimiento y adecuación a la normativa para realizar dicha actuación urbanística.
- d. Puede sustituir al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CCU.

3. Certificado de adecuación al título habilitante (CAT):

- a. Verifica la idoneidad del medio de intervención elegido.
- b. Acredita que, para la actuación de ocupación o utilización que se pretende, la documentación está completa, incluyendo todos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales exigidos por la normativa, asegurando que los requisitos formales y de contenido son correctos.
- c. Certifica la adecuación al título habilitante de la actuación urbanística realizada y que su destino es conforme con la normativa.
- d. Puede sustituir al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CAT.