



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

D. GUSTAVO GARCIA-VILLANOVA ZURITA, VICESECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA,

CERTIFICO:

Que la comisión Municipal Delegada de Urbanismo y Obras municipales, en ejecución de la delegación conferida por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 19 de julio de 2019 (acuerdo número 210) para la aprobación de ordenanzas y reglamentos no fiscales, adoptó en sesión de 20 de octubre de 2021 el siguiente acuerdo que transcrito literalmente dice:

PUNTO 2.- Expte.: 8138/2021. Proyecto de modificación de la Ordenanza Municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados del Ayuntamiento de Granada.-

Iniciado el punto del orden del día, toma la palabra el Delegado de Urbanismo, Sr. Fernández Madrid para explicar la ordenanza...

./..

Sometido a debate la propuesta de ordenanza municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados del Ayuntamiento, la misma fue aprobada por seis votos a favor (D. Miguel Ángel Fernández Madrid, D. Francisco Herrera Triguero, D. Eduardo Castillo Jiménez, D<sup>a</sup> Eva Martín Pérez, D. César Díaz Ruiz y D. Francisco Fuentes Jódar) y dos abstenciones (D<sup>a</sup> Beatriz Sánchez Agostino y D. Francisco Puentedura Anllo), siendo el texto de la misma el siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS Y PROCEDIMIENTOS COMUNICADOS DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS OBLIGADOS.**

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

Artículo 2. *Unidad de procedimiento.*

Artículo 3. *Servicio de Procedimientos Comunicados e Inspección Urbanística.*

Artículo 4. *Sujetos obligados.*

Artículo 5.- *Obligados a relacionarse por medios electrónicos.*

Artículo 6.- *Dispositivo electrónico y/o dirección de correo electrónico para avisos.*

Página 1 de 101

Código seguro de verificación: GSD3Q1CPLBR603R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 1 de 101



## **CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 7. *Modalidades de acceso a la Información urbanística.*

Artículo 8. *Solicitud de informe urbanístico y de informe-ficha urbanística.*

Artículo 9. *Naturaleza jurídica.*

Artículo 10. *Interpretaciones.*

Artículo 11. *Definiciones*

## **TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MEDIOS DE INTERVENCIÓN.**

Artículo 12. *Medios de Intervención y alcance del control de la legalidad.*

Artículo 13. *Intervenciones que se realicen en el ámbito de Bienes de Interés Cultural o su entorno.*

Artículo 14. *Actuaciones excluidas.*

Artículo 15. *Paralización e interrupción de actos de construcción, edificación y uso del suelo.*

## **TÍTULO III. INTERVENCIÓN PREVIA. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

### **CAPÍTULO I. SOMETIMIENTO A LICENCIA.**

Artículo 16. *Reglas comunes.*

Artículo 17. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

Artículo 18. *Objeto y contenido de la licencia.*

Artículo 19. *Vigencia de las licencias.*

Artículo 20. *Pérdida de eficacia de las licencias.*

Artículo 21. *Caducidad y prórroga de las licencias.*

Artículo 22. *Transmisión de las licencias.*

Artículo 23. *Obligaciones de los titulares de las licencias*

Artículo 24. *Control ambiental en las licencias urbanísticas.*

Artículo 25. *Licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.*

Artículo 26. *Licencia condicionada.*

Artículo 27. *Ejecución de las licencias y modificación del proyecto.*

Artículo 28. *Tramitación del proyecto por etapas.*

Artículo 29. *Ejecución de obras por fases autónomas.*

Artículo 30. *Dirección facultativa.*

Artículo 31. *Veracidad de la información aportada y cumplimiento de los requisitos exigidos.*

### **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS.**

Artículo 32. *Tipos de actuaciones de intervención en la edificación y usos del suelo y actividades.*

#### **SECCIÓN I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.**

Artículo 33. *Licencia de Parcelación*

#### **SECCIÓN II. LICENCIAS DE OBRAS.**

Artículo 34. *Licencias de obras.*

Artículo 35. *Obras de urbanización sujetas a licencia.*

Artículo 36. *Tipos de obras de edificación.*

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

Artículo 37. *Licencias de obra mayor y de obra menor.*

**SECCIÓN III. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

Artículo 38. *Licencias para otras actuaciones urbanísticas*

**SECCIÓN IV. INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.**

Artículo 39. *Condiciones generales.*

**TÍTULO IV. COMUNICACIÓN PREVIA Y DECLARACION RESPONSABLE.**

**CAPÍTULO I. REGULACIÓN Y EFECTOS.**

Artículo 41. *Regulación normativa.*

Artículo 42. *Definiciones.*

Artículo 43. *Efectos.*

**CAPÍTULO II. COMUNICACIÓN PREVIA.**

Artículo 44. *Ámbito de aplicación de la comunicación previa.*

**CAPÍTULO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

**SECCIÓN PRIMERA. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRA.**

Artículo 45. *Régimen jurídico.*

Artículo 46. *Ámbito de aplicación de la declaración responsable de obra.*

Artículo 47. *Exclusiones Del Procedimiento De Declaración Responsable.*

**SECCIÓN SEGUNDA. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.**

Artículo 48. *Ámbito de aplicación de la Declaración Responsable de Ocupación/Utilización.*

**SECCIÓN TERCERA. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CAMBIO DE USO.**

Artículo 49. *Aplicación de la Declaración Responsable de cambio de uso.*

**CAPÍTULO IV. EFECTOS Y CONDICIONES.**

Artículo 50. *Ejecución y modificaciones.*



Artículo 51. *Condiciones.*

#### **TÍTULO V. PROCEDIMIENTO GENERAL.**

Artículo 52. *Normativa.*

Artículo 53. *Documentación requerida.*

Artículo 54. *Documentos de inicio del procedimiento.*

Artículo 55. *Particularidades en procedimientos de comunicación previa y declaración responsable.*

Artículo 56. *Subsanación y mejora en los Procedimientos Comunicados.*

Artículo 57. *Informes.*

Artículo 58. *Requerimientos para subsanación de deficiencias en los procedimientos de licencia.*

Artículo 59. *Resolución del procedimiento de otorgamiento de licencias.*

Artículo 60. *Ejecución de las obras y demoliciones autorizadas.*

#### **TÍTULO VI. CONTROL POSTERIOR. INSPECCIÓN TÉCNICA Y CONTROL DE EJECUCIÓN DE OBRAS**

##### **CAPÍTULO I. OBJETO Y CONTENIDO.**

Artículo 61. *Fundamento, objeto y contenido.*

Artículo 62. *Control de la ejecución de obras.*

Artículo 63. ***Control De La Ocupación De Vía Pública mediante medios auxiliares.***

Artículo 64. *Sometimiento a la acción inspectora.*

##### **CAPÍTULO II. DISCIPLINA E INSPECCIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.**

Artículo 65. *Competencias*

Artículo 66. *Normativa y programación de los planes de inspección.*

Artículo 67. *Fines de la inspección.*

Artículo 68. *Personal inspector.*

Artículo 69. *Funciones del personal inspector.*

Artículo 70. *Facultades del personal inspector.*

Artículo 71. *Deberes del personal de Inspección Urbanística.*

Artículo 72. *Documentación.*

*Disposición adicional.*

*Disposición transitoria.*

*Disposición derogatoria.*

*Disposición Final Primera.*

*Disposición Final Segunda.*

#### **ANEXO I. DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES, COMUNICACIONES PREVIAS Y URBANÍSTICAS.**

#### **ANEXO II. FIANZAS.**

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 4 de 101





**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**(Plaza del Carmen)**

**ANEXO III. CARTEL DE OBRAS.**

**ANEXO IV. INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.**

**ANEXO V. PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIÓN DE PINTURAS MURALES.**

**ANEXO VI. PROCEDIMIENTO CERRAMIENTO DE BALCONES.**

**ANEXO VII. CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDA.**

Página 5 de 101

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 5 de 101



## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### **CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS OBLIGADOS.**

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

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en materia urbanística, referente a los procesos de intervención en la edificación y usos del suelo (Título Décimo de la Normativa del PGOU), entendidos en un sentido amplio, abarcando tanto la actividad de construcción, edificación y usos del suelo, vuelo y subsuelo en el término municipal de Granada.

Dicha intervención se realiza a través de los medios establecidos en el artículo 84.1 de la Ley de Bases de Régimen Local (LRBRL), Ley 7/1985, de 2 de abril, de conformidad con la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y el Real Decreto 203/2021 de 30 de marzo Reglamento de Actuación y Funcionamiento del Sector Público por medios electrónicos (RAFSP); y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de diciembre (modificada por el Decreto Ley 2/2020 de 9 de marzo de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía), así como a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

2. 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.

3. La ejecución de cualquier obra en el término municipal de Granada deberá respetar el horario establecido por la Ordenanza Municipal de Convivencia del Ayuntamiento de Granada, no permitiéndose la ejecución de las mismas en horario nocturno, salvo expresa y previa autorización de la Concejalía competente en materia de medio ambiente.

#### **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, tramitándose bajo los principios de celeridad, eficacia, eficiencia y menor intervención.

#### **Artículo 3.** *Servicio de Procedimientos Comunicados e Inspección Urbanística.*

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

Todos los procedimientos de intervención municipal objeto de la presente ordenanza se canalizarán a través del Servicio de Procedimientos Comunicados e Inspección Urbanística, servicio encargado de la comprobación formal de la documentación aportada por el interesado en los procedimientos sujeto a licencia, antes de su remisión a la unidad administrativa de tramitación que corresponda, así como de la comprobación formal y material de las actuaciones sujetas a procedimientos comunicados (declaraciones responsables y comunicaciones previas). Igualmente, el presente Servicio tiene como misión asesorar a las personas interesadas acerca de los requisitos y trámites requeridos para las distintas actuaciones que pretendan llevar a cabo.

**Artículo 4. Sujetos obligados.**

Toda persona física o jurídica, pública o privada, está sujeta a la obtención de licencia, o a la presentación de la correspondiente declaración responsable o comunicación previa, con carácter previo a la realización de cualquier acto de uso del suelo, edificación o instalación, salvo las excepciones previstas legalmente y las actuaciones expresamente excluidas en la presente Ordenanza.

Dichas personas tendrán la consideración de promotores, según el artículo 9 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y les será exigida la acreditación correspondiente en los términos señalados en dicho artículo.

**Artículo 5.- Obligados a relacionarse por medios electrónicos.**

1.- Estarán obligados a relacionarse a través de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Granada, para la realización de los trámites que en dicha Sede se habiliten:

- Las personas jurídicas.
- Las entidades sin personalidad jurídica.
- Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con esta administración en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.
- Quienes representen a una persona interesada que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.
- Cualquier otra persona interesada establecida en la legislación de procedimiento administrativo común u otra normativa sectorial de aplicación.

2.- Las personas físicas no obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas podrán ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con la Ayuntamiento de Granada al inicio del procedimiento y, a tal efecto, lo comunicarán a la Dirección General de Licencias para la tramitación del mismo de forma que este pueda tener constancia de dicha decisión. La voluntad de



relacionarse electrónicamente o, en su caso, de dejar de hacerlo cuando ya se había optado anteriormente por ello, podrá realizarse en una fase posterior del procedimiento, si bien deberá comunicarse a dicho órgano de forma que quede constancia de la misma. En ambos casos, los efectos de la comunicación se producirán a partir del quinto día hábil siguiente a aquel en que el Servicio competente para tramitar el procedimiento haya tenido constancia de la misma.

#### **Artículo 6.- Dispositivo electrónico y/o dirección de correo electrónico para avisos.**

1.- Las personas interesadas podrán designar un dispositivo electrónico y/o dirección de correo electrónico a los exclusivos efectos de recibir avisos relativos a la tramitación de sus procedimientos, con independencia de que la notificación se realice en papel o por medios electrónicos. El aviso se remitirá al dispositivo electrónico o la dirección de correo electrónico que el interesado haya indicado de conformidad con el Art. 41.1 de la LPACAP, sin que la ausencia o falta de práctica de este aviso afecte a la validez de la notificación que se lleve a cabo.

2.- Quien ostente la condición de persona interesada o su representante será el único responsable de mantener dicha información actualizada en la Sede Electrónica. En el caso de que dejen de estar operativos o pierda la posibilidad de acceso, el interesado está obligado a comunicar que no se realice el aviso en tales medios.

3.- Cuando el interesado sea un sujeto obligado a relacionarse por medios electrónicos y el Ayuntamiento de Granada no disponga de datos de contacto electrónicos para practicar el aviso de su puesta a disposición, en los procedimientos iniciados de oficio la primera notificación que se efectúe se realizará en papel en la forma determinada por el artículo 42.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, advirtiéndole al interesado en esa primera notificación que las sucesivas se practicarán en forma electrónica por comparecencia en la Sede Electrónica de esta Corporación Municipal, y dándole a conocer que puede identificar un dispositivo electrónico, una dirección de correo electrónico o ambos para el aviso de la puesta a disposición de las notificaciones electrónicas posteriores.

## **CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 7. Modalidades de acceso a la Información urbanística.**

1. El administrado podrá ejercer su derecho a información urbanística tanto de manera verbal como por escrito. De igual modo se facilitará al público la obtención de copias de los documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento vigentes, así como demás normativa municipal de carácter medioambiental aplicable, previo abono, en su caso, de la tasa que corresponda, todo esto en función del derecho de acceso a la información reconocido de forma expresa en el Art. 5. letra c del TRLSRU.

2. **Consulta directa:** Toda persona tendrá derecho a ser informada verbalmente y de forma gratuita del régimen urbanístico aplicable a una

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 8 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, igualmente podrá examinar por sí misma la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos urbanísticos de su desarrollo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas a tales efectos. Toda la información mencionada podrá ponerse a disposición de los administrados a través de la Web municipal para su libre acceso, de conformidad con lo dispuesto en la ordenanza de Administración electrónica del Ayuntamiento de Granada.

**3. Informe urbanístico:** Toda persona tendrá derecho a solicitar por escrito información sobre datos generales o específicos del régimen urbanístico y condiciones aplicables a una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos. Se incluyen los informes relativos a compatibilidad/complementariedad de usos.

**4. Informe-ficha urbanística (cédula urbanística):** Constituye el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Los terrenos para los que se solicite, deberán constituir unidades registrales (fincas, en los términos descritos en el artículo 2.1.a del TSLSRU), siendo necesario emitir tantos informes-fichas Urbanísticas como unidades registrales completas existan. Todo lo anterior, sin que en ningún caso se entienda el informe como un documento vinculante o anticipo de licencia urbanística alguna.

El informe-ficha urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Definición de aprovechamientos (objetivo y subjetivo, según los conceptos señalados en el artículo 59 de la LOUA).
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Igualmente se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- Aprovechamiento lucrativo resultante de las condiciones de ordenación (aprovechamiento objetivo, según artículo 59.2 de la LOUA), en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.



- h) Situación de ejecución del planeamiento urbanístico, y en concreto, verificación de aprobación del planeamiento de desarrollo, proceso de ejecución urbanística (grado de transformación jurídica y física del suelo a través de la ejecución de obras de urbanización), y grado de conversión de la parcela en solar, en los términos señalados en el artículo 148.4 de la LOUA.
- i) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento en relación con el aprovechamiento subjetivo al que tiene derecho su titular, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.
- j) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

5. **Consulta de viabilidad:** El administrado tendrá derecho a la consulta y contestación por escrito sobre aquellos aspectos puntuales que puedan suscitarle duda en relación con la viabilidad urbanística de cualquier obra o actividad. Sin entender ello como un documento vinculante o un anticipo de licencia urbanística alguna, se evaluará por parte de los servicios técnicos municipales el aspecto concreto planteado, con objeto de facilitar el desarrollo posterior de la propuesta sobre la que se registrará licencia o declaración responsable. Para ello, el administrado aportará, al menos, un anteproyecto que detalle la intervención, así como el resto de documentación justificativa que considere oportuno, y la tasa correspondiente.

#### **Artículo 8. Solicitud de informe urbanístico y de informe-ficha urbanística.**

La solicitud deberá incluir:

1. De forma específica contendrá descripción sucinta del inmueble o finca, así como ubicación de la misma, referencia catastral completa y, en su caso, pormenorización de los extremos de la normativa urbanística y/o medioambiental sobre los que se solicita información o interpretación.
2. Cuando la consulta escrita verse sobre un terreno determinado, deberá acompañarse de plano de emplazamiento sobre topográfico oficial a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa conforme al Plan General del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.
3. Abono, en su caso, de la tasa correspondiente.

#### **Artículo 9. Naturaleza jurídica.**

1. Todas las modalidades de información urbanísticas planteadas en el artículo 5 tendrán carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento. Todo ello sin perjuicio de los efectos señalados en el artículo 6 de la LOUA. Las consultas no suspenden los plazos derivados de la obligación de obtener o solicitar licencia.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 10 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

2. Las solicitudes de informe presentadas serán contestadas en el plazo de 1 mes.

**Artículo 10. Interpretaciones.**

1. En caso de discrepancias de interpretación acerca del régimen aplicable a las actuaciones reguladas en la presente Ordenanza, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica, al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de las normas jurídicas y la interpretación de las normas urbanísticas, sectoriales y/o medioambientales, se podrá instar de oficio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia.

2. La unidad que detecte o requiera la decisión, elaborará un informe dictamen o propuesta de forma sucinta y concreta, conteniendo los apartados de consulta o problema, la normativa afectada y la propuesta, dando traslado del documento a todas las áreas o servicios con interés o competencia en el tema, que deberán informar preceptivamente.

3. El órgano competente para aprobar el criterio interpretativo será aquél a quien corresponda resolver por razón de la materia objeto de la interpretación.

4. Los criterios interpretativos así resueltos tendrán efectos frente a todos desde la fecha de la resolución y su publicación en el BOP, y una vez aprobados serán notificados a los diferentes servicios municipales e insertados en la Web municipal.

**Artículo 11. Definiciones.**

A los efectos establecidos en la presente ordenanza, se definen los siguientes conceptos:

*1. Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica:*

1.a. En obra nueva: Construcciones exentas y aisladas de una sola planta y máximo 25m<sup>2</sup> construidos y 3,5 m de altura, cuyo uso (eventual o permanente) no sea residencial ni público (para obras de mayores dimensiones será necesaria la redacción de Proyecto Técnico, en lugar de Memoria). Se entiende como uso público el de aquellos edificios susceptibles de ser utilizados por personas no familiarizadas con él, con independencia de su titularidad pública o privada. Como ejemplos de este tipo de obras se pueden citar garajes y cocheras para uso particular, albercas, depósitos, pérgolas, corrales o casetas.



1.b. Sobre edificios existentes: Intervenciones puntuales o parciales que no produzcan modificación sustancial en la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto aumentar el número de viviendas, cambiar el uso característico del edificio o afectar a elementos protegidos por norma legal o documento urbanístico de carácter ambiental o histórico-artístico. Las intervenciones exteriores incluidas en estas obras se limitan a aquellas que modifiquen materiales y composición de huecos, sin alterar ocupación, edificabilidad o altura en el edificio.

2. *Cambio de uso*: modificación del uso pormenorizado al que se destina un edificio o inmueble, o parte de él. Para el caso de cambio del uso dominante o característico, se requerirá proyecto técnico según lo fijado por la Ley de Ordenación de la Edificación. En el supuesto de modificación de usos complementarios, con independencia del destino del uso en cuestión, éstos se tramitarán como Declaración Responsable.

No obstante, los que impliquen la previa ejecución de obras para la implantación del uso previsto y este uso sea el de vivienda, será necesario que las obras se tramiten como Licencia con la posibilidad de tramitar de forma simultánea y en el mismo expediente, obra y cambio de uso.

3. *Construcciones e instalaciones*. Se entiende por construcciones e instalaciones, a las actividades de intervención que no responden al concepto de edificación establecido en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

4. *Memoria descriptiva*. Documento que, aun no necesitando estar suscrito por personal técnico competente, describe detalladamente las actuaciones que se pretenden acometer, con inclusión de una valoración genérica de las mismas, debiendo aportar documentación gráfica (planimetría y fotografías) que permita una mejor comprensión de la intervención.

5. *Memoria técnica*: Documento suscrito por personal técnico competente, que define de forma detallada la intervención que se pretende llevar a cabo, la justificación de la normativa de aplicación, según la actuación a realizar, y la valoración detallada de las obras que se van a acometer. Se acompañará de documentación gráfica suficiente (planimetría y fotografías) para definir la intervención propuesta. En la memoria se identificará tanto a la persona o entidad promotora como al personal técnico redactor de la misma. Dicha memoria deberá incluir una declaración responsable del Técnico/a al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.13, o en su defecto, certificado acreditativo de la colegiación del Técnico/a, y la documentación acreditativa de tener cubierta la responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad profesional, cuando ésta no haya sido visada.

6. *Modificación no sustancial de obras*: se entiende por modificación no sustancial aquella que no esté en el ámbito del artículo 25.2 del Decreto 60/2010 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (en adelante RDU).

7. *Obra mayor*: Aquella que requiere la redacción de proyecto técnico, según lo establecido en el artículo 2.2 de la LOE.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

8. *Obra menor*: Son aquellas obras que, aun no requiriendo proyecto técnico, pueden afectar al dominio público o a elementos de interés de edificios e inmuebles protegidos (edificaciones o inmuebles BIC o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, si están catalogados; o edificios catalogados por el planeamiento vigente).

9. *Parámetros Urbanísticos Básicos*: En actuaciones sobre el suelo y los edificios, se refieren a las condiciones de parcelación, uso dominante, densidad de viviendas, alineaciones, rasantes, altura, edificabilidad, ocupación y posición del edificio.

10. *Pérgola*: Entramado decorativo de elementos horizontales ligeros sin posibilidad de cubrición rígida ni permanente, en el que la proyección de dichos elementos no supere el 20% de la superficie definida por el perímetro de la propia pérgola.

11. *Técnico competente*: Profesional que, según las competencias establecidas en la normativa de aplicación, se hace responsable de la redacción de la documentación técnica necesaria y/o de la dirección facultativa o técnica de la obra; y que cumple con las siguientes condiciones de habilitación:

1. Disponer de la titulación profesional acorde con el trabajo en cuestión.
2. Estar dado/a de alta en el colegio profesional correspondiente.
3. No estar inhabilitado/a para el ejercicio de la profesión.
4. Disponer de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio.

La acreditación de la habilitación del técnico competente podrá realizarse de cualquiera de las siguientes maneras en los procedimientos regulados por la presente Ordenanza:

- **Visado** de la documentación técnica aportada.
- **Certificado colegial** acreditativo de la habilitación profesional del técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial).
- **Declaración responsable** del técnico al respecto del cumplimiento de las cuatro condiciones de habilitación citadas anteriormente (titulación, alta colegial, no estar inhabilitado y disposición de póliza de seguro de responsabilidad civil vigente).

De manera complementaria a las definiciones expuestas, deberán tenerse en cuenta –entre otras- las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente respecto de la caracterización de los tipos de obra; al Reglamento de



Disciplina Urbanística de Andalucía en relación con los tipos de licencia o con el concepto de modificación sustancial; y a la LOE en referencia a la definición de edificación y proyecto, o de los propios agentes que toman parte en el proceso edificatorio.

## TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MEDIOS DE INTERVENCIÓN.

### Artículo 12. Medios de intervención y alcance del control de la legalidad

1. **Medios de intervención:** En el ámbito de la presente Ordenanza, según el alcance de las obras y en función del momento en el que se produzca la comprobación municipal, se contemplan los siguientes tres medios de intervención en materia de edificación y uso del suelo de conformidad con la LPACAP, y los Art. 169 y 169 bis de la LOUA:

- **Licencia:** Acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la legislación y planeamiento urbanístico vigentes, se autoriza al solicitante el ejercicio de un derecho preexistente a edificar, a realizar actos de uso del suelo, vuelo o subsuelo.

Con carácter general se someterá a licencia las actuaciones que requieran redacción de proyecto técnico o afecten al dominio público o a elementos de interés de edificios e inmuebles protegidos (BIC, Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o catálogos urbanísticos), sin perjuicio de las excepciones que se prevén en la presente Ordenanza.

- **Declaración Responsable y Comunicación Previa:** Medio de intervención al que se someten aquellas actuaciones que no requieran la verificación o control previo de licencia. En dichos actos declarados por el administrado se ejercerá supervisión posterior, mediante los medios de inspección municipales, para determinar su adecuación a la normativa aplicable, de conformidad con los Arts. 84 bis y 84 ter de la LBRL, definidas en la presente Ordenanza, en relación con el Art. 69 de la LPACAP y el Art. 169 bis de la LOUA.

A modo orientativo, los medios descritos de intervención se resumen en el siguiente cuadro:

Tipo de actuación	Documentación Técnica	Procedimiento
AFECTA a parámetros urbanísticos básicos, dominio público, o a edificios/inmuebles protegidos (intervención total o parcial que afecte a elementos de interés)	Requiere Proyecto Técnico	Licencia de obra MAYOR
	No requiere Proyecto Técnico	Licencia de obra MENOR
CAMBIO DE USO	Requiere Proyecto	Declaración

Código seguro de verificación: GSD3Q1CPLBR603R33RG5

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 14 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

DOMINANTE SIN EJECUCIÓN DE OBRA	Técnico	Responsable
NO AFECTA a parámetros urbanísticos básicos, dominio público o a elementos de interés de edificios/inmuebles protegidos	Requiere justificación técnica/proyecto técnico	<b>Declaración Responsable:</b> <b>Tipo 1 (requiere Proyecto Técnico)</b> <b>Tipo 2 (requiere Memoria Técnica)</b>
	No requiere justificación técnica	<b>Declaración Responsable:</b> <b>Tipo 3</b>
<b>Otras actuaciones</b> (transmisión de licencias y de DR, prórroga de plazos, desistimiento,...)	<b>Comunicación Previa</b>	

2. **Alcance del control de la legalidad:** La intervención de control municipal, independientemente del momento en el que se produzca, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de los siguientes aspectos:

- Integridad formal y suficiencia legal y técnica del proyecto y de cualquier otra documentación técnica o declaración exigible para que puedan ser ejecutadas las obras e instalaciones.
- Habilitación legal del autor de la documentación técnica aportada mediante visado colegial, certificado de colegiación, declaración responsable al respecto, o informe de idoneidad y calidad documental de la entidad correspondiente, según el caso, teniendo en cuenta las previsiones que a nivel competencial establece la LOE.
- Existencia de autorizaciones o informes administrativos previos: En aquellas obras que por su naturaleza estén sujetas a autorización o informe previo de otras Administraciones, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido concedidas. **No pueden otorgarse licencias urbanísticas, ni admitirse declaraciones o comunicaciones de obra, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial** (artículo 5.2. del RDU).
- Conformidad de lo propuesto con las condiciones de ordenación previstas por el planeamiento urbanístico de aplicación, así como con la normativa técnica



relativa a seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, accesibilidad y ruido.

No son objeto de comprobación municipal los siguientes aspectos:

- Condiciones relativas a calidad de la edificación cuyo cumplimiento es responsabilidad del autor de proyecto o memoria técnica y de la dirección facultativa de las obras (cálculo de estructuras y de instalaciones, eficiencia o ahorro energético, suficiencia de suministros, protección frente a humedades y salubridad en la edificación, control de materiales, adecuación de equipamientos, etc.).
- Veracidad de la documentación técnica aportada y concordancia de la misma respecto de la realidad física sobre la que se interviene. Dicho aspecto es únicamente responsabilidad del técnico redactor, estando a lo dispuesto por el artículo 3.3 del RDUa en caso de incidencias al respecto.
- Instalaciones auxiliares de los edificios: la intervención municipal en el control de dichas instalaciones 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.

**Artículo 13.** *Intervenciones que se realicen en el ámbito de Bienes de Interés Cultural o su entorno.*

1. Las intervenciones que se realicen en el ámbito de los Bienes de Interés Cultural (BIC) o sus entornos deberán seguir el procedimiento previo de autorización o comunicación establecido en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), debiendo acreditar el promotor de la actuación que la misma cuenta con la autorización expresa de la Administración Cultural competente o bien que la misma ha sido objeto de previa comunicación, en este último caso, cuando proceda la previa comunicación atendiendo al tipo de intervención y a la clase de BIC afectado (y su entorno).

2. Es responsabilidad exclusiva del promotor, solicitar la previa autorización o en su caso haber realizado la previa comunicación (en el supuesto de que la LPHA permita este medio de intervención), de cualquier actuación que se pretenda ejecutar en un BIC o su entorno.

**Artículo 14.** *Actuaciones excluidas.*

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

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

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- b) 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.
- c) Las obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución, vinculadas al deber de conservar o a la restauración del orden urbanístico. 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.
- d) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- e) Las obras promovidas por el Ayuntamiento de Granada en su término municipal, sin perjuicio de que el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sometido a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de la normativa aplicable.
- f) Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística (que se articulan como se señala en el apartado c a través de una orden de ejecución).
- g) El acopio de materiales de obra, en el interior de la parcela objeto de la licencia, declaración responsable o comunicación.

**Artículo 15.** *Paralización e interrupción de actos de construcción, edificación y uso del suelo.*

En caso de que las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo iniciadas al amparo de la licencia concedida o de declaración responsable quedaran paralizadas o interrumpidas, el promotor y la dirección facultativa deberá comunicarlo de forma inmediata a la Concejalía de Urbanismo, con informe suscrito por el constructor, promotor y dirección facultativa, en el que se constate dicha orden de paralización así como las medidas de seguridad y protección que han sido adoptadas para garantizar la seguridad pública tanto de la obra como de los medios auxiliares instalados en la misma. Igualmente se deberá señalar la periodicidad en que deberán revisarse dichas medidas para que sigan cumpliendo su función. En todo caso es responsabilidad del promotor el cumplimiento de dichas medidas como del deber de mantener las debidas condiciones de seguridad.



## TÍTULO III. INTERVENCIÓN PREVIA. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

### CAPÍTULO I. SOMETIMIENTO A LICENCIA

#### Artículo 16. Reglas comunes.

1. Los actos de edificación, construcción, instalación, uso o sus transformaciones que se produzcan en el término municipal de Granada, requerirán, 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 obra (mayor o menor) y licencia para otras actuaciones urbanísticas (a excepción de los supuestos en los que procede la presentación de una Declaración Responsable o una Comunicación Previa).

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

#### Artículo 17. 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:

1. Actuaciones que requieran o no proyecto técnico (según lo establecido por la LOE) y que afecten a *parámetros urbanísticos básicos*, a bienes o espacios protegidos por normativa de cualquier rango (intervención total o parcial que afecten a los elementos de interés), o a dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones pertinentes del ente titular del dominio público.

2. Están sujetos a licencia urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza, los siguientes actos de construcción o edificación, e instalación y de uso del suelo (vuelo y subsuelo):

a. Las parcelaciones, divisiones y segregaciones urbanísticas, entendiéndose por tales toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, locales, edificios, parcelas o solares, en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano, así como en suelo urbanizable cuando se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo. En general, está sujeta a licencia cualquier alteración de las condiciones físicas de fincas o parcelas según la definición de estos conceptos señalados en el artículo 26.1 del TRLSRU (incluido las operaciones de agrupación).

b. Las obras de nueva planta, de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, cualquiera que sea su uso.

c. Las obras de ampliación, modificación o reforma y rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino, salvo los supuestos que la presente Ordenanza sujeta al régimen de declaración responsable.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 18 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- d. Las obras en establecimientos comerciales permanentes con una superficie útil de exposición y venta al público superior a 750 m<sup>2</sup>.
- e. Los usos y obras que hayan de realizarse con carácter provisional (actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional del Art. 25 de la presente Ordenanza).
- f. Actos de construcción, edificación e instalación que se ejecuten en Suelo No Urbanizable, en Suelo Urbanizable pendiente de desarrollo y gestión, o en Suelo Urbano No Consolidado, salvo los actos sujetos a DR de Obra.
- g. Actos en inmueble que se encuentren en situación de fuera de ordenación, fuera de ordenanza o en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación. Se exceptúa los supuestos en los que proceda la intervención mediante DR de Obra para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza según el PGOU.
- h. Las licencias de ocupación procedentes de edificaciones existentes de conformidad con el Art. 13.1 letra de d segundo párrafo del RDU (Decreto 60/2010).
- i. Las talas o podas masivas en masas arbóreas o vegetación arbustiva, así como la tala o poda masiva de árboles aislados, estén o no protegidos individualmente por norma legal o instrumento de planeamiento.
- j. Las instalaciones y/o construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.
- k. Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas, y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.
- l. La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- m. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
- n. Las catas y movimientos de tierras necesarios para realizar una actividad arqueológica, al objeto de investigar la riqueza del subsuelo, obtener datos arqueológicos, así como para la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objeto fundamental de realizar el estudio previo de su propuesta de conservación.



ñ. La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante, salvo las excepciones establecidas en la presente Ordenanza para su tramitación por Declaración Responsable.

o. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, contenedores e instalaciones similares, provisionales o permanentes, con uso residencial, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

p. La apertura de caminos y/o accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

q. La construcción de obras de infraestructura, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto respecto de los actos promovidos por las Administraciones Públicas.

r. Todo tipo de obras, instalaciones y actuaciones en edificios sujeto a catalogación u otro tipo de protección de carácter patrimonial, incluidos los bienes de Catalogación General, los declarados o incoados BIC, entornos de BIC, etc, siempre que supongan una intervención total en el edificio, o parcial si afectan a las claves de interés o valor patrimonial.

s. Obras en los bienes de Dominio Público.

t. Cualesquiera otros de la misma naturaleza o característica que se establezcan por la legislación urbanística.

#### **Artículo 18. 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 ajuste de lo solicitado en relación con el planeamiento y normativa técnica de aplicación.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública.

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

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

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 19. 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.

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 (un año en obras de nueva edificación) para iniciar las obras, y de treinta y seis meses para la terminación de éstas desde la concesión.

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 20. 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) 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.



## Artículo 21. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. Se declarará la caducidad de las licencias en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las obras o actuaciones amparadas por la licencia no den comienzo en el plazo establecido en la resolución de concesión o, en su defecto, en el plazo de seis meses o un año para el caso de obras de nueva edificación. Tal plazo se computará desde la fecha de notificación de la concesión de licencia (o en su caso desde la comunicación de inicio de las obras si ha operado el silencio administrativo positivo).
- b) Cuando las obras o actuaciones amparadas por la licencia no finalicen en el plazo establecido en la resolución de concesión, o en su defecto, en el plazo máximo de treinta y seis meses, computados desde la notificación de la concesión de licencia (o en su caso desde la comunicación de inicio de las obras si ha operado el silencio administrativo positivo).

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, incluidas las prórrogas que, en su caso, se hubiesen comunicado.

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.

4. Por causa justificada y mediante COMUNICACIÓN PREVIA, los plazos indicados en el Art. 19 de la presente Ordenanza para el inicio y ejecución de obras amparadas en una licencia, podrán prorrogarse por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente otorgado (con el límite máximo de treinta y seis meses desde la fecha de inicio de la obra). Igualmente, de no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase de ejecución de la obra, el promotor podrá comunicar una última prórroga por plazo adecuado con el objeto de finalizar las mismas, y sin que tal plazo puede ser superior a seis meses.

La prórroga del plazo para comenzar o iniciar las obras, no comportará por sí misma, la prórroga del plazo de terminación de aquella, lo que deberá ser objeto de resolución expresa a tales efectos.

5. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia de obras o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de LOUA siempre que la no edificación, conservación o actuación previstas con la autorización implique incumplimientos de deberes urbanísticos en los términos previstos en la legislación urbanística.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 22 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**Artículo 22.** *Transmisión de las licencias*

Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado mediante la presentación de COMUNICACIÓN PREVIA de transmisión de la licencia, debiéndose aportar el documento de cesión de licencia (o documento público o privado que acredite la transmisión) suscrito por el titular transmitente y el adquirente.

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 hubiese constituido el transmitente. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquella comunicación deberá acompañarse de 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 solidariamente al antiguo y al nuevo propietario o empresario de las obras o actividad.

**Artículo 23.** *Obligaciones de los titulares de las licencias y declaraciones responsables.*

1. **Obligaciones materiales:** 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 cumplimiento, constituyéndose de forma genérica en la obligación de dotar al frente de fachada, y vía pública, del correspondiente tubo en vacío, y la realización de las gestiones pertinentes con las compañías suministradoras para la retirada de la fachada de los cables y embutido.



La constitución de las garantías indicadas 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. Asimismo, se consignará la fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución de la misma, todo ello según Anexo III de esta ordenanza.
- 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.

El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la imposibilidad de presentar la declaración responsable de ocupación o utilización, y en caso de ser presentada se considerará incompleta y por tanto sin efecto, ello sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

2. **Obligaciones formales:** 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 de acuerdo con el artículo 28 de la presente Ordenanza.
- 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, también con posterioridad, la ejecución de obra a nivel de estructura de la última planta proyectada.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

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

**Artículo 24.** *Control ambiental en las licencias urbanísticas.*

Se distinguen dos aspectos en la tramitación de las licencias urbanísticas, cuyo control corresponde al área municipal competente en Medio Ambiente:

1. **Ruido:** En intervenciones incluidas en el ámbito de aplicación del Documento Básico de Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HR), **su verificación se realizará siempre con carácter previo al inicio de las obras**, requiriéndose informe favorable respecto a la documentación justificativa del cumplimiento del citado Documento Básico
2. **Obras sometidas a trámite de actividad:** En aquellas intervenciones que requieran cualquier tipo de tramitación posterior de actividad, las condiciones relativas a seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad **serán comprobadas en dicho trámite por el área municipal competente**, debiendo constar informe previo antes de la concesión de la licencia de obra por parte del Área competente en Medio Ambiente. En los casos que así se determine, de común acuerdo por las Áreas afectadas y atendiendo a la entidad del proyecto, se podrá optar por adjuntar junto a la solicitud de dicha licencia, declaración responsable del técnico autor del proyecto o memoria respecto del cumplimiento de las condiciones anteriormente citadas.

**Artículo 25.** *Licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.*

1. Se distinguen cuatro supuestos distintos de actuaciones provisionales sujetas a licencia:
  - a) **De usos y obras provisionales.** Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a



requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

- b) **En suelo no urbanizable.** La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras sin derecho a indemnización alguna (debiéndose reponer la realidad física al estado previo), cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

- c) **En suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado, y suelo urbano no consolidado.** Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado, urbanizable sectorizado, y suelo urbano no consolidado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.
- d) **Obras y actuaciones sometidas a plazo.** Son licencias temporales sometidas a plazo determinado de vencimiento, en las que no será necesaria la inscripción registral exigida en los párrafos anteriores y sí el resto de garantías, entendiéndose que llegado ese vencimiento la licencia pierde automáticamente su eficacia pudiendo actuar la administración a través de los mecanismos disciplinarios pertinentes en orden a lograr la restitución de la realidad física alterada.

2. En todos los supuestos será necesario depositar un aval por el importe correspondiente al valor de demolición y restauración al estado inicial de la parcela, solar o inmueble.

#### **Artículo 26. Licencia condicionada.**

El Ayuntamiento podrá incorporar en los propios actos de otorgamiento de las licencias, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de dichas licencias mediante la incorporación de condiciones no esenciales impuestas por la legislación aplicable, siempre que tales condiciones no afecten a parámetros urbanísticos básicos o a dominio público, y toda vez que su cumplimiento pueda quedar garantizado durante el transcurso de la ejecución de las obras, lo que deberá acreditarse documentalmente antes de la finalización de las mismas. Su incumplimiento facultará a esta administración para la revocación de dicha licencia y para el inicio de las medidas de disciplina urbanística que correspondan.

#### **Artículo 27. Ejecución de las licencias y modificación del proyecto.**

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

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

2. Con carácter previo a la ejecución de cualquier alteración sobre el proyecto autorizado, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el proyecto modificado correspondiente y el justificante de abono de la preceptiva tasa de licencias urbanísticas. La base liquidable de dicha tasa será calculada según la superficie, uso y partidas de obra afectadas por la modificación, aplicando los módulos y porcentajes establecidos por la Ordenanza Fiscal 20 veinte en el momento.

3. Las modificaciones presentadas serán informadas por los Servicios Municipales en relación con su carácter sustancial o no de la misma (según lo establecido por el artículo 25.2 del RDU), así como su adecuación a la normativa urbanística y técnica que sea de aplicación.

4. De calificarse como sustanciales las modificaciones presentadas, será necesaria nueva autorización municipal expresa al respecto, sin la cual, no será posible ejecutar la nueva propuesta. Dicha autorización recogerá el contenido y descripción de las obras objeto de alteración, haciendo referencia expresa a la previa licencia que se modifica.

5. De calificarse como no sustanciales las modificaciones, éstas se incorporarán a la documentación del expediente en cuestión, con objeto de que la misma sea considerada durante la preceptiva inspección urbanística que se llevará a cabo una vez que las obras se encuentren finalizadas. No obstante, durante la preceptiva inspección de las obras ejecutadas, de forma justificada se podrá advertir al promotor de las nuevas obligaciones materiales que pudieran ser consecuencia de la propia modificación presentada.

6. Para el caso de modificaciones detectadas en el trámite de primera ocupación y que no hubieran sido informadas previamente por los Servicios Municipales, procederá, en primer lugar, valorar su alcance y sustancialidad:

- Ajustes de obra: En caso de tratarse de meros ajustes propios del devenir de la obra, consistentes en simples alteraciones en fachada y distribución, sin trascendencia en el número de piezas del edificio ni en la configuración de sus zonas públicas o comunes, se asumirán como convalidados, previo informe de los Servicios Municipales sobre su adecuación normativa.
- Modificaciones no sustanciales: En caso de tratarse de modificaciones de mayor alcance que las anteriores, y que no puedan calificarse como sustanciales, cabrá - por un lado - la incoación de expediente sancionador de disciplina urbanística, por no haber ejecutado expresamente lo autorizado, y -por otro- el requerimiento de la misma documentación y tasas que se citan en el apartado 2 del presente artículo. Las modificaciones serán informadas por los Servicios Municipales y, de ser



acordes con la normativa de aplicación, se incorporarán al expediente correspondiente pudiendo continuar tras ello con el trámite de primera ocupación en curso.

- Modificaciones sustanciales: Para el caso de modificaciones sustanciales realizadas sin autorización, cabrá -por un lado - la incoación de expediente sancionador de disciplina urbanística, por no haber ejecutado expresamente lo autorizado, y -por otro- el requerimiento de proyecto de legalización, que será tramitado en nuevo expediente de licencia, con la documentación que en tal caso corresponda.

#### **Artículo 28. Tramitación del proyecto por etapas.**

Todo proyecto de edificación podrá desarrollarse, a efectos de su tramitación administrativa de la licencia de obras, en dos etapas: Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 6.1.3 del Código Técnico de la Edificación (CTE), y conforme al artículo 13.1.a del RDU.A.

A) **Proyecto Básico:** Su contenido será el establecido en el Anejo I del CTE. Cuando el proyecto básico no haya sido voluntariamente visado, deberá aportarse certificado colegial que acredite la habilitación profesional del autor del trabajo, o declaración responsable del autor al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.19.

B) **Proyecto Ejecución:** Su contenido será el establecido en el Anejo I del CTE. Si la licencia hubiera sido otorgada únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras hasta la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución visado, cuando así lo exija la normativa estatal, supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública. Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la 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.

La presentación de la documentación referida en el apartado anterior, junto a la acreditación de la Dirección Facultativa correspondiente y demás documentación que la presente Ordenanza disponga, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada.

Sin perjuicio de lo anterior, no se podrá comenzar la obra -aun no existiendo modificaciones sobre el proyecto básico autorizado- en los siguientes dos supuestos:

- En el caso de que en licencia concedida estableciera condiciones que debieran ser constatadas en el proyecto de ejecución, la obra no podrá comenzarse hasta la comprobación municipal sobre el cumplimiento de dicho condicionado.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 28 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- En el supuesto de que los aspectos relativos a ruido no hubieran sido informados con carácter previo a la concesión de licencia, el inicio de la obra quedará supeditado a que se informe favorablemente la documentación correspondiente del proyecto de ejecución dedicada al cumplimiento de los parámetros acústicos.

**Artículo 29. Ejecución de obras por fases autónomas.**

1. El titular de una licencia urbanística, bien durante la tramitación del expediente de concesión de licencia urbanística al proyecto básico o tras la concesión de la misma, podrá proponer la ejecución de la obra en diversas fases autónomas. Esta ejecución por fases se admitirá siempre que éstas resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

2. Cuando la determinación de las fases de ejecución se apruebe con el proyecto básico, la licencia incluirá en su condicionado dichas fases, indicando los plazos para la presentación de los sucesivos proyectos de ejecución de cada una y, en su caso, el plazo de inicio y finalización de las obras de la primera fase de ejecución.

Como regla general, las distintas fases se ejecutarán en los plazos establecidos en la presente Ordenanza y el plazo de presentación del proyecto de ejecución de una fase no excederá de seis meses una vez finalizadas las obras de la fase anterior.

**Artículo 30. Dirección facultativa.**

1. No se podrán iniciar las actuaciones sujetas a licencia urbanística sin la asunción de su dirección facultativa por parte de los técnicos competentes para ello, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos, y de seguridad y salud, que afecten al proyecto y a ejecución, siempre de acuerdo con las funciones y responsabilidades que legalmente se dispongan.

2. La acreditación de la disposición de dirección facultativa, se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia urbanística o posteriormente con la documentación necesaria para el inicio de las obras.

3. En el supuesto de renuncia o rescisión del contrato de alguno de los técnicos que intervienen en la ejecución, la comunicación de aquélla llevará implícita la suspensión y paralización automática de la obra, con independencia del título habilitante, debiéndose proceder según artículo 15.

4. Para continuar la ejecución de las obras suspendidas y paralizadas, será necesaria la comunicación a la Administración mediante la presentación de una



COMUNICACIÓN PREVIA en la que se acredite la nueva disposición de dirección facultativa completa para la intervención autorizada.

**Artículo 31.** *Veracidad de la información aportada y cumplimiento de los requisitos exigidos.*

1. Los técnicos redactores de los proyectos o memorias técnicas, así como los componentes de 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, al contratista y demás agentes intervinientes en el proceso constructivo, la responsabilidad solidaria conjuntamente con ellos.

2. La puesta de manifiesto del incumplimiento del deber de veracidad, diligencia y observancia de los requisitos legal y reglamentariamente exigibles, conllevará la activación de los mecanismos de depuración y exigencia de las responsabilidades de carácter administrativo, penal, civil, o de cualquier otra índole, en las que se hubiera podido incurrir, dando traslado en su caso a las autoridades o instituciones que por razón de su competencia debieran conocer los hechos e irregularidades detectadas.

## CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS.

**Artículo 32.** *Tipos de actuaciones de intervención en la edificación y usos del suelo.*

A efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes procedimientos de licencia:

- Parcelación.
- Obras:
  - de Urbanización.
  - de Edificación (en edificios existentes y de nueva edificación).
  - de Demolición (las obras de demolición en el Conjunto Histórico se otorgan simultáneamente con las obras de sustitución).
- Otras actuaciones urbanísticas.

### SECCIÓN I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

**Artículo 33.** *Licencia de Parcelación.*

1. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar si la alteración propuesta de la parcela, finca, local o solar objeto del expediente se ajusta a la legislación urbanística y al planeamiento territorial y urbanístico aplicable.

Esta potestad municipal se aplicará de conformidad con el planeamiento vigente y además, cuando los actos de parcelación afecten a propiedades incluidas dentro de la Delimitación del Conjunto Histórico de Granada (de conformidad con la resolución 186/2003, de 24 de junio y Declarado B.I.C.) o a algún parcela

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 30 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

donde radique un bien inmueble incoado o declarado como B.I.C. (o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz), se requerirá la autorización previa de la administración autonómica competente en materia de Patrimonio Histórico.

2. Las licencias municipales sobre parcelación se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, 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 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.

**SECCIÓN II. LICENCIAS DE OBRAS.**

**Artículo 34. Licencias de obras.**

Estarán sujetas a licencia municipal las obras de nueva planta, de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, cualquiera que sea su uso, sin perjuicio de los supuestos previstos en la presente Ordenanza que habilitan el procedimiento de Declaración Responsable. Igualmente, las obras de ampliación, modificación, reforma y rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino, salvo los supuestos en los que la presente Ordenanza prevea como Declaración Responsable de Obra de conformidad con la legislación vigente.

Las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto (básico y/o de ejecución) o Memoria técnica suscrita por profesional competente, según corresponda en cada caso.

**Artículo 35. Obras de urbanización sujetas a licencia.**

1. Estarán sujetas a la previa y preceptiva licencia municipal las obras de urbanización no municipales, que no estén 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.

3. Cuando las obras de urbanización autorizadas mediante licencia o con la aprobación del Proyecto de Urbanización afecten al subsuelo a una zona con protección arqueológica cautelada, se tramitará ante la administración competente en materia de patrimonio la preceptiva autorización arqueológica, o la exención de la misma.

### **Artículo 36. Tipos de obras de edificación.**

1. En relación a los tipos de obras de edificación se atenderá a los tipos de obras establecidos en la Normativa urbanística del PGOU y los Planes Especiales vigentes en cada ámbito.

2. Cualquier tipo de obra sobre edificios existentes se considerará como sustitución cuando implique intervenciones de demolición y/o restitución que afecten a más del cincuenta por ciento del sistema estructural, siempre que dichas intervenciones estén permitidas para el edificio en cuestión. Dicha consideración conllevará la aplicación a la intervención de todas las condiciones de ordenación vigentes para obra nueva contempladas en el PGOU y/o Planes Especiales de aplicación.

3. Cuando las obras afecten al subsuelo de un inmueble integrado en una zona con protección arqueológica cautelada, se requerirá autorización previa de la Consejería de Cultura, en relación con la intervención arqueológica correspondiente.

### **Artículo 37. Licencias de obra mayor y de obra menor.**

1. Licencia de obra mayor: Dentro de las licencias de obra son aquellas cuyo objeto requiere la presentación de proyecto técnico, según lo establecido en el artículo 2.2 de la LOE, y sin perjuicio de los supuestos recogidos en la presente Ordenanza como Declaración Responsable de obra:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica definidas en el artículo 11.1.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 32 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

2. Licencia de obra menor: Licencia de obra que no necesita presentación de proyecto técnico para su tramitación, pero que afecta a parámetros urbanísticos básicos y sin perjuicio de las actuaciones que se tramitan como Declaración Responsable de obra. En su defecto, se habrá de aportar Memoria técnica o Memoria descriptiva, según el caso, que definan suficientemente la intervención. La poda masiva o tala de elementos arbóreos individuales también será objeto de licencia de obra menor.

3. El contenido de los documentos técnicos a presentar (proyecto básico, proyecto de ejecución, memoria técnica o arquitectónica o memoria descriptiva) será el establecido en la normativa técnica y los Anexos de la presente Ordenanza.

**SECCIÓN III. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

**Artículo 38. Licencias para otras actuaciones urbanísticas**

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas a efectos de esta ordenanza, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en un proyecto de urbanización o en una obra de edificación, que se acometan con independencia de los proyectos en que éstas se contengan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- a) **Obras civiles singulares:** entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, así como los proyectos ordinarios de obras de urbanización no integrados dentro del correspondiente proyecto de edificación.
- b) **Zanjas en terrenos de dominio público.**

Cabe recordar que las acometidas e infraestructuras necesarias para los suministros de agua, saneamiento, luz, gas, energía eléctrica, etc.. de las edificaciones se entenderán incluidas en las licencias de obra siempre que se ejecuten y sitúen en el frente de fachada de la referida edificación y las afecciones que se produzcan en el ámbito estén garantizadas mediante la correspondiente fianza de reposición y conservación de pavimentos e infraestructuras urbanas. No obstante, en aquellos casos que sea necesario realizar canalizaciones, arquetas o trabajos de mayor envergadura se deberá tramitar la correspondiente licencia para actuaciones en dominio público.



- c) **Actuaciones estables**, cuando su instalación haya de tener carácter permanente, duración indeterminada, o prolongada en un tiempo determinado. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes:
- Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, no vinculados a la urbanización ni edificación.
  - Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
  - La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante.
  - La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, permanentes.
  - La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
  - La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados (aquellos regulados en la Ordenanza Municipal de Vallas Publicitarias).
  - Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
  - La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
  - Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
  - Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía, que se implanten en el Conjunto Histórico.
  - Cautelas arqueológicas, sin perjuicio de la autorización de la Delegación Territorial de Cultura.

#### SECCIÓN IV. INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

##### **Artículo 39. Condiciones generales.**

Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, se tramitarán de conformidad y con la documentación exigida en el Anexo IV de la presente Ordenanza.

Tales propuestas funcionales pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ubicación del ascensor en el interior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 34 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

**a. En el interior del edificio**, preferentemente en la caja de escalera. Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcance a otros privativos.

**b. En patio interior**. Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio.

2. Ubicación del ascensor en el exterior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

**a. Sobre espacio privado**. Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza y atendiendo a las circunstancias que se puedan dar en cada caso en concreto. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación solo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto tales circunstancias y de los preceptos de la presente Ordenanza.

**b. Sobre dominio público**. Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel, así como a los cánones que puedan corresponder al respecto.

3. Se establece un **orden de prioridad** a la hora de proceder a conseguir esas condiciones de accesibilidad universal, mejorando el acceso y la utilización del parque inmobiliario existente, orden de prioridad o preferencia que atenderá a las características concretas de cada edificio y que habrá de justificarse en cada expediente por parte de los solicitantes, siendo el orden de preferencia el siguiente:

1. En el interior del edificio.
2. En el patio interior.
3. En el exterior del edificio desarrollado sobre espacio libre privado.
4. En el exterior del edificio desarrollado sobre dominio público.

**TÍTULO IV. COMUNICACIÓN PREVIA Y DECLARACION RESPONSABLE.**



## CAPÍTULO I. REGULACIÓN Y EFECTOS.

### Artículo 41. Regulación normativa.

1. El presente Título III viene a desarrollar el contenido establecido en el Art. 169 bis de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, atendiendo a los supuestos en los que procede la presentación de Declaración Responsable (DR) y la Comunicación Previa (CP).

2. A efectos de la presente Ordenanza se distinguen tres tipos DR:

- a) DR de obra, clasificándose a su vez, en:
- DR (Tipo 1) cuando se tenga que aportar junto a la misma proyecto técnico (en los casos en los que sea necesario de conformidad con la LOE);
  - DR (Tipo 2) para aquellos casos en los que se ha de aportar documentación técnica (memoria o documento suscrito por un técnico) pero no proyecto técnico;
  - DR (Tipo 3) para aquellos casos en los que NO se ha de aportar documentación técnica. Dentro de este Tipo 3 se incluyen las siguientes obras: Ejecución de obras y actuaciones que por su alcance no requieran justificación técnica, y no afecten a parámetros urbanísticos básicos, dominio público, suelo no urbanizable o edificios e inmuebles BIC o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, si están catalogados; o edificios catalogados si las obras afectan a los elementos de interés que justifican su catalogación. La presentación de la comunicación previa, acompañada de la documentación correspondiente, indicada en los anexos a la presente ordenanza, podrá realizarse tanto en las oficinas desconcentradas de Registro General del Ayuntamiento de Granada como en el Registro Telemático.

b) DR de ocupación/utilización.

c) DR de cambio de uso (total o parcial de edificación existente).

3. A efectos de la presente Ordenanza se prevé las CP para las siguientes actuaciones: transmisión de licencias y declaraciones responsables, inicio de obras, prórroga de plazos, paralización o interrupción de las actuaciones de construcción y cambio de dirección facultativa.

### Artículo 42. Definiciones

1. La **comunicación previa** es aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración municipal competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.1 de la LPACAP.

2. La **declaración responsable** es el documento suscrito por interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 36 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. Estos requisitos estarán recogidos de manera expresa y clara en la correspondiente declaración responsable.

3. La **declaración técnica presentada bajo la responsabilidad de profesional cualificado** es el documento, suscrito por técnico competente, acreditativo del cumplimiento de aquellos parámetros urbanísticos no básicos, de obligado cumplimiento, que forman parte de un proyecto, plan o memoria de actuación, así como de la normativa vigente de aplicación según el tipo de intervención.

**Artículo 43. Efectos.**

1. Las comunicaciones previas 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.

2. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable. Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan a la administración el control de lo realmente realizado y las que carezcan de alguna autorización o informe preceptivo (de carácter previo). Si la administración detecta en la declaración presentada inexactitudes u omisiones no esenciales, requerirá al declarante para que proceda a su corrección en el plazo de 10 días, si así resulta procedente.

Las omisiones de carácter esencial serán subsanables a requerimiento del Ayuntamiento en el plazo estipulado en el artículo 54 de la presente Ordenanza;



las omisiones que supongan incumplimientos en relación con la normativa y ordenación urbanística se consideran de carácter sustancial y no podrán ser objeto de subsanación.

b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

3. La presentación de la declaración responsable, o la comunicación previa, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la actuación a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a esta Administración le atribuye el ordenamiento jurídico vigente (según normativa sectorial aplicable en cada caso).

4. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

5. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística (no subsanable), se procederá conforme a las siguientes reglas:

a) Si se trata de actuaciones terminadas, previos informes técnico y jurídico, se incoará de oficio procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

b) Si se trata de actuaciones no iniciadas o en curso, como medida provisional se ordenará en el acto de incoación la prohibición de iniciarlas o su inmediata paralización, así como, en su caso, la interrupción de los suministros básicos. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

c) En la resolución se ordenarán las medidas necesarias para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

## CAPÍTULO II. COMUNICACIÓN PREVIA.

### *Artículo 44. Ámbito de aplicación de la comunicación previa.*

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

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 38 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- a. Cambios de titularidad de obras con licencia, comunicación o declaración en vigor de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de esta Ordenanza (incluido los cambios de denominación social de la entidad titular de la licencia, declaración responsable o comunicación previa en vigor), siempre previa sustitución del aval o cualquier otro tipo de garantía a que estuvieran sujetas.
- b. Cambio de dirección facultativa.
- c. Prórroga de licencia para inicio de las obras.
- d. Prórroga de licencia para ejecución de las obras.
- e. Prórroga de la vigencia de la declaración responsable.
- f. Inicio de obras en licencia adquirida por silencio administrativo.
- g. La paralización o interrupción de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo.
- h. Desistimiento de licencia o declaración responsable.
- i. La ocupación de vía pública con medios auxiliares tales como: contenedores y vallas móviles. La documentación que debe aportarse está regulada en el Anexo I de la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de vallas, andamios, medios auxiliares de obras y contenedores.
- j. Inicio de las obras con licencia concedida expresamente.

**CAPÍTULO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

**SECCIÓN PRIMERA. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRA.**

**Artículo 45. Régimen jurídico.**

1. De conformidad con la letra a del Art. 169 bis.1 de la LOUA, se permite la presentación de Declaración Responsable (DR) para los supuestos de obra en edificaciones existentes en cualquier clase y categoría de suelo, y con independencia del régimen jurídico en el que se encuentren las mismas, siempre que cumplan las siguientes características:
- En obra nueva: obras de escasa entidad y sencillez técnica definidas en el artículo 11.1 de la presente Ordenanza.
  - En intervenciones sobre edificios existentes: obras de carácter puntual o parcial únicamente sobre inmuebles conformes con la ordenación urbanística vigente.

**REQUISITOS PARA LA DR DE OBRA:**

- 1.- En los supuestos de **obra nueva**, su aplicación requiere la concurrencia de:
- Sencillez técnica y escasa entidad constructiva.
  - Superficie construida máxima 25 m<sup>2</sup> y altura máxima 3,5 metros.



- Uso permanente o eventual no residencial ni público. Se entiende por público el uso de edificios susceptibles de ser utilizados por personas no familiarizadas con el edificio,
  - 2.- Sobre **edificaciones existentes**, se deben cumplir:
- Actuación puntual o parcial.
- No afección a la composición general exterior, volumetría, conjunto del sistema estructural, o uso característico del edificio. Son aquellas actuaciones que afecten a fachada o cubierta que tengan una repercusión puntual sobre su aspecto o la estética, limitándose a alteraciones en materiales y composición de huecos.

2. De conformidad con la letra b del Art. 169 bis.1 de la LOUA, se permite la tramitación como Declaración Responsable (DR) para la ejecución de obras de consolidación, adecuación, reforma, rehabilitación, conservación y mantenimiento, de edificaciones existentes en SUELO URBANO CONSOLIDADO y que sean conformes con la ordenación urbanística (excluyéndose las que se encuentren en situación de FO y AFO), con independencia de que las obras requieran la presentación de proyecto técnico, y siempre que las mismas no afecten o alteren parámetros urbanísticos básicos.

3. En edificaciones en situación legal de fuera de ordenación (o fuera de ordenanza según el PGOU) solo se permitirán la ejecución de obras mediante la intervención de la DR de Obra destinadas a la conservación y estricto mantenimiento de la habitabilidad y seguridad de las mismas, debiéndose tramitar como Licencia de Obra cualquier otra intervención que se pretenda sobre la edificación.

#### **Artículo 46. *Ámbito de aplicación de la declaración responsable de obra.***

1. Se sujetan a Declaración Responsable de obra las intervenciones recogidas en el Anexo I.4 (Epígrafe 11) de la presente Ordenanza.

2. Será objeto de Declaración Responsable la ocupación de vía pública con medios auxiliares tales como: andamios, grúas, montacargas, plataformas elevadoras, maquinillos, tubos de descarga, vallas fijas de obra, trabajos descolgados, líneas de vida, etc. La documentación que debe aportarse está regulada en el Anexo I de la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de vallas, andamios, medios auxiliares de obras y contenedores.

#### **Artículo 47. *Exclusiones del Procedimiento De Declaración Responsable***

No podrán tramitarse por declaración responsable:

- a) Intervenciones parciales de una actuación completa, o las que pretendan dar comienzo o fin a una actuación de mayor envergadura a tramitar por otro procedimiento.
- b) Actuaciones en edificios situados en Suelo No Urbanizable o Urbanizable pendiente de desarrollo y gestión, salvo las de escasa entidad constructiva y

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- sencillez técnica conforme al Art. 169 bis 1 letra a de la LOUA y la presente Ordenanza.
- c) Actuaciones en edificios protegidos o entornos BIC, cuando el tipo de obra o el alcance de las mismas, supongan una alteración de las características definitorias de los elementos o zonas del edificio especialmente protegidos por la normativa de aplicación.
  - d) Actuaciones exigidas en aplicación de la normativa de Patrimonio Histórico, salvo las actuaciones permitidas conforme a la normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico.
  - e) Obras privadas que se pretendan realizar en espacio público.
  - f) Las actuaciones que tengan por objeto cambiar el uso del edificio incrementando el número de viviendas, actuación que implica su tramitación por licencia.

**SECCIÓN SEGUNDA. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.**

Artículo 48. *Ámbito de aplicación de la Declaración Responsable de Ocupación/Utilización.*

1. De conformidad con la legislación urbanística vigente se sujetan a DR de Ocupación/Utilización los siguientes casos:

- a) Primera ocupación o utilización de nuevas edificaciones y ampliaciones ejecutadas según previa licencia de obra, así como los supuestos de rehabilitación o restructuración en cuyo título habilitante se haya dispuesto la obligación de tramitar primera ocupación posterior. Igualmente, la nueva utilización u ocupación de aquellos edificios que hayan sido objeto de cambio de su uso característico mediante la tramitación de DR.
- b) Primera ocupación tras cambios con destino a vivienda o tras intervenciones que supongan incremento del número de viviendas en inmuebles existentes.
- c) Primera ocupación o utilización parcial de edificación en construcción o terminadas, de una fase concreta conforme a la licencia de obra otorgada con anterioridad, en los términos del Art. 9.2 del RDU A.
- d) Primera ocupación o utilización parcial de edificaciones en construcción o terminadas, de aquellas partes que cumplan la normativa urbanística, respecto de una licencia previa de obra, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad y resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, en los términos del Art. 9.4 del RDU A.

3. En casos excepcionales debidamente justificados, podrá informarse favorablemente la DR de Ocupación/ Utilización, con carácter independiente a la



devolución por parte del Ayuntamiento del aval prestado en garantía de la reposición de pavimentos o cableado, redes de instalación municipal y otras infraestructuras dañadas, siempre que la cuantía de éste sea suficiente para cubrir los daños producidos, y de acuerdo con el informe vinculante del área municipal competente al respecto.

4. Con carácter general las obras de rehabilitación y restauración no están sujetas a declaración responsable de primera ocupación o utilización, sin perjuicio de la obligación de presentar certificación final de obra una vez estas hayan terminado, salvo las que incidan de forma sustancial en las condiciones de uso.

5. La ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, según lo señalado por el Artículo 13.1.d – 2º Párrafo del RDU, serán objeto de licencia y no de tramitación como Declaración Responsable.

6. La devolución de las fianzas-garantías constituidas en el expediente de obra del que trae causa la DR de Ocupación/Utilización, serán devueltas al interesado tras la emisión del informe/propuesta favorable de fiscalización de la misma por los servicios correspondientes.

### SECCIÓN TERCERA. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CAMBIO DE USO.

#### *Artículo 49. Aplicación de la Declaración Responsable de cambio de uso.*

De conformidad con la legislación urbanística vigente los cambios de uso de las edificaciones ubicadas en suelo urbano consolidado y ordenadas (conformes con la ordenación urbanística) se tramitarán por Declaración Responsable, siempre y cuando el nuevo uso sea compatible según el planeamiento vigente. Los citados cambios de uso atenderán a las siguientes reglas:

1. Respecto de los **usos complementarios**, se sujetan a DR todos los cambios de uso excepto los que tengan destino a vivienda, que deben ser tramitados como licencia. En el caso de necesitar dicho cambio de uso de obras de adecuación previas, las mismas se incorporarán en el mismo expediente que el cambio de uso, donde serán evaluadas conjuntamente a la vista de la Memoria Técnica aportada.
2. Respecto del cambio del **uso característico o dominante** de la edificación, para poder ser tramitado el mismo como DR deberá tratarse únicamente de inmuebles conformes con la normativa vigente (se exceptúan por tanto aquellos en situación de fuera de ordenación). Será necesario presentar en todo caso Proyecto Técnico, así como las distintas autorizaciones e informes sectoriales que correspondan en función del uso a implantar (trámite ambiental previo, clasificación de turismo, autorización de la administración competente en materia de patrimonio, por ejemplo y entre otros).

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 42 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

En este supuesto de cambio de uso característico o dominante de un edificio no sometido al régimen de fuera de ordenación, se podrán distinguir dos casos:

- a) Cambio de uso con obra: Se tramitarán en el mismo expediente de DR el cambio de uso y la obra necesaria, siendo el alcance de esta última únicamente del tipo de sencillez y escasa entidad definido en el artículo 11.1.b de la presente Ordenanza.
- b) Cambios de uso sin obra: Serán evaluadas en el procedimiento de DR tanto la compatibilidad urbanística del uso declarado respecto del planeamiento vigente, como su concordancia con la normativa técnica de aplicación.

#### CAPÍTULO IV. EFECTOS Y CONDICIONES.

##### Artículo 50. *Ejecución y modificaciones.*

1. Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas en la declaración responsable.

2. Cuando se pretenda introducir modificaciones sustanciales o ampliaciones al objeto declarado durante la ejecución de la obra se deberá presentar una nueva declaración responsable que refleje tales modificaciones, con carácter previo a su ejecución.

3. Las obras declaradas o comunicadas deberán realizarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la comunicación o declaración; transcurrido este plazo se entienden caducadas, sin necesidad de declaración expresa, salvo que el interesado presente una prórroga por un periodo no superior a seis meses antes de la terminación del plazo inicial.

##### Artículo 51. *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 o local al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

3. La ejecución de las obras y el ejercicio de actividades cumplirán las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, medio ambiente, seguridad y salud en el trabajo y cualesquiera otras que resulten de aplicación. Dichos aspectos serán objeto sustantivo de la propia declaración o comunicación registrada y comprobada a posteriori por parte de los servicios técnicos municipales.

4. Las declaraciones responsables son transmisibles debiendo aportarse Comunicación Previa y resto de documentación señalada en el Anexo de documentación de la presente 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 V. PROCEDIMIENTO GENERAL.

### **Artículo 52.** *Normativa.*

Las solicitudes de licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables e inspecciones técnicas 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, y a las especialidades contenidas en la legislación local, urbanística y medioambiental de Andalucía. Todo ello 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 53.** *Documentación requerida.*

1. Para la tramitación de solicitudes de licencia, comunicaciones previas y declaraciones responsables e inspecciones, deberá aportarse la documentación requerida en los anexos de esta Ordenanza, aprobada y actualizada, publicada en las guías de procedimientos y documentación técnica de urbanismo, así como en la Web municipal.

2. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, comunicada, declarada o inspeccionada, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 44 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

3. En las licencias y declaraciones responsables de obras de edificación, demolición y ocupación de la vía pública, el solicitante deberá garantizar la correcta ejecución de las obras y/o de la reposición de los servicios urbanísticos, mediante la prestación de fianzas en la forma y por el importe que resulte aplicar las tablas contempladas en el Anexo II de la presente Ordenanza.

4. La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones, declaraciones y documentos podrá efectuarse en papel o en soporte electrónico de acuerdo con lo establecido por la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**Artículo 54.** *Documentos de inicio del procedimiento.*

1. Los procedimientos regulados en la presente ordenanza se iniciarán mediante la solicitud, declaración responsable o comunicación previa, según corresponda, en modelo normalizado, acompañada de la documentación exigida en esta ordenanza según el tipo de procedimiento de que se trate.

2. Estos documentos iniciales contendrán los datos exigidos por la LPACAP 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 dispusiera del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones. Si el interesado fuera uno de los sujetos obligados a relacionarse vía electrónica con esta Corporación Municipal, obligatoriamente deberá presentar su documentación a través del Registro Electrónico e indicar un correo electrónico, para la realización de las notificaciones y comunicaciones vía telemática a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Granada.

3. En el acto de presentación de la solicitud de licencia 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 55.** *Particularidades en procedimientos de comunicación previa y declaración responsable.*

1. 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 los supuestos contemplados en los apartados 2.b) y 2.c) de este artículo.

2. 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) De estimarse completa la documentación aportada y procedente -formal y materialmente- el trámite elegido, se tomará conocimiento de la actividad u obra declarada y se trasladará el expediente a los servicios de inspección para que se proceda a la comprobación a posteriori.
- b) Cuando del examen de la documentación resulte que está incompleta, y la intervención planteada no sea incompatible con la normativa técnica y/o urbanística, el titular 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. La posibilidad de subsanar las actuaciones objeto de procedimientos comunicados atenderá a las siguientes reglas:
  - i. Se consideran aspectos o contenido esencial de una DR y por tanto no subsanable, la no presentación del modelo de DR, la no presentación junto a la DR de la documentación técnica necesaria o de las autorizaciones previas preceptivas.
  - ii. Se consideran aspectos o contenido no esencial y por tanto subsanable de una DR cualquier defecto que afecte a documentación de carácter administrativo, distintos de los supuestos indicados en el apartado anterior.
  - iii. Las CP siempre podrán ser objeto de subsanación, no distinguiéndose en las mismas aspectos esenciales o no esenciales.
- c) 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.

En los dos últimos casos anteriores, la Administración municipal requerirá al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar total o parcialmente su actuación hasta no se subsanen los aspectos formales o materiales detectados, siempre que éstos sean subsanables, procediéndose en su caso a la paralización de las obras y a los procedimientos de disciplina urbanística preceptivos, incluida, si fuera procedente, la reposición de la realidad física alterada.

- d) Cuando la intervención declarada contravenga la normativa técnica y/o urbanística, incumpléndose los requisitos necesarios para el uso previsto, se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

3. 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

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 46 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

aportación o exhibición de la documentación que haya declarado poseer, así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la obra.

4. En caso de que se realicen visitas de comprobación de la obra se levantará la correspondiente acta o actas, según lo dispuesto en el Plan Municipal de Inspección.

5. Para legalización de actuaciones ya ejecutadas que deberían haber sido objeto de comunicación previa o declaración responsable, se seguirá el trámite establecido en tales casos, haciéndose constar espesamente por la persona interesada en su comunicación o declaración que se trata de una legalización.

**Artículo 56. Subsanación y mejora en los Procedimientos Comunicados.**

1. Si la solicitud, declaración responsable o comunicación previa, no reúne los requisitos exigibles, y sin perjuicio de lo indicado en el Artículo anterior respecto de la subsanación de las declaraciones responsables, se requerirá al interesado, por una sola vez, para que en el plazo de diez días subsane lo detectado, con indicación de que si así no lo hiciera, se tendrá por no presentada la comunicación previa o declaración responsable, y desistido de su petición.

2. En el caso de declaración responsable o comunicación previa, el requerimiento indicado en el apartado anterior expresará la imposibilidad de continuar con la actuación afectada, y en su caso, implicará la paralización de la obra o uso y la reposición de la realidad física alterada, y ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

3. Transcurrido el plazo referido sin realizar el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud, se entenderá a todos los efectos como fecha de inicio del expediente la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

**Artículo 57. Informes.**

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

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.

5. El alcance de los informes de licencia se ceñirá al control establecido en el artículo 24 de la presente Ordenanza.

**Artículo 58.** *Requerimientos para subsanación de deficiencias en los procedimientos de licencia.*

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un requerimiento único para subsanación de deficiencias de fondo que deberá precisar las mismas, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia de caducidad del procedimiento, por lo que dicho plazo en ningún caso será superior a un mes.

2. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, y de acuerdo a lo establecido en el art. 95 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, en el plazo de tres meses la Administración acordará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

3. Si el requerimiento se cumplimentara parcialmente o de manera insuficiente, se resolverá de acuerdo con el apartado anterior, y caso de que procediera, se podrá denegar la licencia solicitada.

**Artículo 59.** *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.

2. En los expedientes de licencias urbanísticas (parcelación, obras u otras actuaciones urbanísticas) 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. Transcurrido el plazo previsto, operarán para

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 48 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

cada caso, las condiciones establecidas por la legislación estatal para el supuesto de silencio administrativo.

**Artículo 60.** *Ejecución de obras mayores y demoliciones autorizadas mediante licencia.*

Con carácter previo al inicio de obras y/o demoliciones, y dentro del plazo establecido en la licencia urbanística de obra mayor, deberá aportarse lo siguiente:

- **Proyecto de ejecución:** En caso de haberse concedido licencia al Proyecto Básico, con carácter previo al inicio de obras, deberá aportarse proyecto de ejecución suscrito por técnico competente y visado o supervisado, acompañado de declaración responsable del autor del proyecto sobre la concordancia entre el proyecto básico y el de ejecución. Se aportarán también los proyectos parciales u otros documentos técnicos, sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, que complementen o desarrollen al de ejecución, así como cualquier otra documentación prevista por las normas sectoriales o que se haya establecido entre las condiciones de la licencia.

Si en la declaración de concordancia se declarasen modificaciones sobre el proyecto básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y obrando según lo establecido en los artículos 27.4 y 27.5 de la presente Ordenanza, en función de la sustancialidad de las modificaciones declaradas.

- **Hojas de asunción de la dirección facultativa:** Se acreditará la disposición de Director de Obra, Director de Ejecución y Coordinador de Seguridad y Salud, según lo requerido por el alcance de la obra autorizada.
- **En obras de demolición o movimiento de tierras:** Se presentará también una declaración responsable de la empresa que se encargue de ello respecto de la disposición de una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse.

La presentación de la documentación referida habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada, excepto en los dos supuestos ya enunciados en los dos últimos párrafos del artículo 28 de la presente Ordenanza.

La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. 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 LOE.

## TÍTULO VI. CONTROL POSTERIOR. INSPECCIÓN TÉCNICA Y CONTROL DE EJECUCIÓN DE OBRAS

### CAPÍTULO I. OBJETO Y CONTENIDO

#### Artículo 61. *Fundamento, objeto y contenido.*

El Ayuntamiento de Granada someterá 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.

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

- a) Comprobar, por un lado, que las actuaciones se realicen según las condiciones en que se hubieran autorizado previamente, y por otro, controlar que los actos comunicados o declarados son acordes en su realización con la legalidad urbanística y ambiental vigentes.
- b) Supervisar la ocupación del dominio público con elementos auxiliares de obra y comprobar que cumplen las condiciones autorizadas sin afectarse a la seguridad pública o al normal uso del dominio público.
- c) Determinar la eficacia de las medidas de prevención y corrección que se hayan fijado en los distintos actos de control e intervención administrativa previa.

El sometimiento al control derivado de la inspección en modo alguno supone una exención o limitación al deber de conservación que todo titular ostenta respecto de las edificaciones e instalaciones de su propiedad, en los términos contenidos en la legislación urbanística y ordenanzas municipales.

#### Artículo 62. *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 diez 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, 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, coincidentes con dichos momentos de replanteo y finalización de la obra.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 50 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**Artículo 63.** *Control de la Ocupación de Vía Pública mediante medios auxiliares.*

1. Con objeto de realizar un control efectivo de la ocupación que se realiza mediante medios auxiliares afectos a obras privadas, se establece la obligación de identificar en las Declaraciones Responsables y Comunicaciones Previas al propietario (persona o empresa) o titular del medio auxiliar a utilizar en la citada obra.

2. En el caso de no obtenerse autorización para la ocupación de vía pública, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de la misma tanto al promotor como a la empresa titular de los medios auxiliares con independencia del carácter independiente de las sanciones que correspondiera imponer.

3. La Dirección General de Licencias elaborará un registro de las empresas propietarias de medios auxiliares a efectos de control efectivo de los distintos medios (contenedores, andamios, vallados, etc..) y las autorizaciones y plazos concedidos. Se podrán concertar instrumentos de colaboración con las citadas empresas o propietarias de los medios auxiliares para facilitar un listado periódico en el que se detalle la ubicación, fecha de instalación/ colocación y fecha de retirada a fin de facilitar el control sobre la ocupación de vía pública, así como de daños en el viario público.

**Artículo 64.** *Sometimiento a la acción inspectora.*

Los titulares de obras, actividades e instalaciones sometidas a la intervención administrativa regulada en la presente ordenanza deberán prestar la colaboración necesaria al personal inspector a fin de permitirles realizar cualesquiera exámenes, controles y recogida de la información necesaria para el cumplimiento de su misión.

**CAPÍTULO II. DISCIPLINA E INSPECCIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.**

**Artículo 65.** *Competencias.*

En el marco de las competencias conferidas y de acuerdo con la legislación vigente, la Dirección General como los Servicios dependientes de la misma, responsables de la disciplina urbanística, tienen las siguientes atribuciones:



- a) Dictar cuantas resoluciones sean precisas para restaurar el orden urbanístico infringido.
- b) Imponer las sanciones procedentes, dentro del procedimiento y límites establecidos por el ordenamiento jurídico.
- c) Dar cuenta a la jurisdicción competente de los ilícitos urbanísticos o del incumplimiento de las órdenes municipales, a efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.
- d) Ordenar la suspensión de obras tras la comprobación de su falta de concordancia con la normativa urbanística vigente.
- e) Disponer el precintado de obras o instalaciones, que se materializará por los servicios de la Policía Local.
- f) Disponer la adopción de medidas de ejecución forzosa legalmente previstas, incluida la ejecución subsidiaria, con las limitaciones que para tal fin vengan impuestas por el presupuesto municipal.
- g) Disponer la adopción de medidas correctoras para el ejercicio y el funcionamiento de actividades que infrinjan la normativa urbanística aplicable.

**Artículo 66. Normativa y programación de los planes de inspección.**

El ejercicio municipal de la disciplina urbanística municipal se realizará de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal y autonómica vigente y bajo los principios de programación, prioridad y publicidad, a través de los Servicios Municipales competentes.

Por el departamento correspondiente se elaborarán planes de inspección con la finalidad de articular, programar y racionalizar las inspecciones en materia urbanística, teniendo carácter público su objeto y conclusiones, siendo secreta la concreción de la programación.

Le corresponde a los Servicios de Disciplina e Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Granada la labor de inspección de las obras comunicadas de conformidad con la programación y planificación establecida, la cual se podrá aprobar anualmente como complemento del Plan de Inspección Municipal. Igualmente, y en relación a las actividades comunicadas, la Concejalía competente en materia de urbanismo podrá proponer al órgano municipal competente, la planificación y programación semestral o anual del control urbanístico de tales actividades comunicadas atendiendo a las distintas zonas, áreas o delimitaciones que sean establecidas en el Plan Municipal de Inspección, o anualmente en los programas de trabajo.

**Artículo 67. Fines de la inspección.**

La inspección urbanística tendrá como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada.
- c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- e) Colaborar con las Administraciones competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, en particular haciendo cumplir las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllos hayan acordado.
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas, en el marco del Plan Municipal de Inspección.

**Artículo 68. Personal inspector.**

Los órganos municipales competentes determinarán la composición y estructura de los Servicios de Disciplina e Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Granada. La fiscalización y control del incumplimiento del ordenamiento a través de la inspección urbanística se llevará a cabo por el personal con las facultades contempladas en la legislación urbanística y medioambiental que resulte de aplicación.

Los inspectores acreditarán su condición mediante documento oficial expedido por el Ayuntamiento y gozará, en el ejercicio de las funciones que le son propias, de la consideración de agente de la autoridad. A efectos de la fe pública que pudiera acreditar la inspección, se entenderá por inspector urbanístico el funcionario público o persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación, que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección urbanística.

**Artículo 69. Funciones del personal inspector.**

Son funciones del personal de inspección urbanística municipal las siguientes:

- a) Inspeccionar las obras e instalaciones con el fin de comprobar su adecuación a los proyectos y licencias otorgadas o solicitadas, comunicaciones o declaraciones responsables y proponer la adopción de las medidas cautelares necesarias.
- b) Disponer el precintado de obras o instalaciones, que se materializará por Policía Local.
- c) Aquellas atribuidas por la normativa sectorial correspondiente.



**Artículo 70. Facultades del personal inspector.**

1. En el ejercicio de sus funciones, el personal adscrito a la inspección urbanística municipal, estará facultado para:
  - a) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en el mismo durante las labores de inspección. Cuando tal lugar constituya domicilio particular, el inspector o inspectora habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones. La identificación de los inspectores e inspectoras deberá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el inspector o inspectora actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.
  - b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.
  - c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.
  - d) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos. La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma o mediante acceso del inspector o inspectora actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, según se determine en el requerimiento, levantándose la correspondiente diligencia.
  - e) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la LPACAP.
  - f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
  - g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial, urbanística.

Tendrán naturaleza de documentos públicos y valor probatorio de los hechos que motiven su formalización a las actas e informes que los inspectores e inspectoras extiendan en el ejercicio de sus facultades, sin perjuicio de las pruebas que puedan aportar los interesados que desvirtúen los hechos que se han hecho constar en las mismas.

2. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores e inspectoras constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 54 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**Artículo 71. Deberes del personal de inspección urbanística.**

El personal adscrito a la Inspección Urbanística deberá:

- a) Observar, en el ejercicio de sus funciones y sin merma del cumplimiento de sus deberes, la máxima corrección con las personas con los titulares de las obras o actividades inspeccionadas y procurar perturbar en la menor medida posible el desarrollo de las mismas.
- b) Guardar el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos
- c) Abstenerse de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su responsable inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere la regulación de Régimen Jurídico del Sector Público u otra normativa de aplicación.

**Artículo 72. Documentación.**

Todas las inspecciones urbanísticas se documentarán en **diligencias, comunicaciones, informes y actas**, de acuerdo a los modelos aprobados por resolución del Alcalde o mediante delegación, por el Concejal Delegado del Área.

Podrán iniciarse los procedimientos para restablecer la legalidad urbanística y los sancionadores con las actas de inspección o las de comprobación de hechos denunciados por los particulares. Los hechos que figuren en las actas de inspección o comprobación, una vez formalizadas, ratificados como consecuencia del conjunto de pruebas que se practiquen en el expediente sancionador, determinarán la responsabilidad del infractor.

**Diligencias:** Son diligencias los documentos que extiende la inspección en el curso del procedimiento inspector, para hacer constar cuantos hechos o circunstancias con relevancia para el servicio se produzcan en aquel, así como las manifestaciones de las personas con las que actúa la Inspección. Las diligencias son documentos preparatorios de las actas. En las diligencias se hará constar el lugar y la fecha de su expedición, así como el domicilio donde se extienda; la firma de los inspectores y el nombre, apellidos, documento nacional de identidad y firma de la persona con la que se entiendan las actuaciones; la identidad del titular o responsable a que se refieran y los hechos o circunstancias que constituyen el contenido de la diligencia.

De las diligencias se entregará siempre un ejemplar a la persona con la que se entiendan las actuaciones. Si se negase a firmarlo, se hará así constar en la



misma, y si se negase a recibirlo, se le remitirá por cualquier de los medios admitidos en derecho.

**Comunicaciones:** Son comunicaciones los medios documentales mediante los cuales la inspección se relaciona unilateralmente con cualquier persona en el ejercicio de sus funciones. En las comunicaciones se hará constar el lugar y fecha de su expedición, la identidad de la persona o entidad, la firma de quién la remita y los hechos o circunstancias que se comunican o el contenido del requerimiento que a través de la comunicación se efectúa. Las comunicaciones se extenderán por duplicado conservando la inspección un ejemplar.

**Informes:** Son informes aquellos que la inspección emita, de oficio o a petición de terceros, sean o no preceptivos conforme al ordenamiento jurídico; o los soliciten otros órganos o servicios de la Administración o los tribunales; o resulten necesarios para la aplicación de la normativa urbanística.

**Actas de inspección:** Son actas de inspección aquellos documentos que extiende ésta con el fin de recoger los resultados de sus actuaciones de comprobación e investigación, proponiendo en todo caso la regularización que estime procedente de la situación urbanística del titular. Las actas de inspección, ostentan el carácter de documentos públicos, gozan de presunción de veracidad y constituyen prueba respecto de los hechos que reflejados en ellas hayan sido constatados directamente por los inspectores, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas. En las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un registro de las actas que con motivo de estas se hayan extendido.

Para la adecuada constancia del resultado de las actuaciones de inspección realizadas, el acta que se extienda con motivo de las mismas reflejará, los siguientes datos:

- a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.
- b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo, y de las personas ante las cuales se extiendan.
- c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble, actividad o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.
- d) Motivo de la inspección.
- e) Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.
- f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.
- g) La diligencia de notificación.

Si de la inspección realizada no se observa ni detecta ninguna posible infracción respecto de la normativa de aplicación, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia y se entenderá la actuación objeto de la misma de conformidad con esta.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 56 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, así como, en la medida de lo posible, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad.

Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.

Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

***Disposición adicional.***

En los procedimientos de tramitación de licencias para la construcción de viviendas de protección oficial se incluirá la tramitación de la calificación provisional y definitiva de las promociones que se tramitarán de acuerdo con la normativa vigente. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 25 de julio de 2006, modificado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, el plazo para solicitar la calificación definitiva podrá prorrogarse más allá del plazo de quince meses previsto, siempre que se cuente con la conformidad de los adquirentes. En aplicación de esta última determinación, en caso de no existir personas



adquirientes no se iniciará el cómputo de la citada ampliación hasta que se produzcan adjudicaciones.

**Disposición transitoria.**

**PRIMERA.**

1. Los expedientes de solicitud de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente ordenanza mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

No obstante, a solicitud del titular de la licencia en tramitación se podrá reformular la solicitud para acogerse a los procedimientos regulados en esta ordenanza. A estos efectos se considerará la fecha de esta solicitud como inicio del nuevo procedimiento a efectos del cómputo de plazos, siempre que la documentación aportada estuviera ajustada a lo dispuesto en la ordenanza.

2. Los expedientes de licencias en tramitación respecto de obras que según la presente Ordenanza queden sujetas a Declaración Responsable de Obra, Ocupación/Utilización o Uso, los interesados podrán renunciar a las mismas para cambiar su procedimiento de licencia a DR o bien optar por la continuación del procedimiento de licencia hasta su concesión.

**SEGUNDA.**

Declarar vigentes, de forma transitoria, los artículos y anexos de la Ordenanza Municipal del Régimen de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades del Ayuntamiento de Granada de 15 de mayo de 2018 (BOP nº 100 de 28 de mayo de 2018) relativos a actividades y tramitación ambiental, hasta la aprobación de la Ordenanza Municipal de Actividades por parte de la Concejalía de Medio Ambiente.

**Disposición derogatoria.**

Quedan derogada expresamente la siguiente ordenanza municipal:

Ordenanza Municipal Reguladora del Régimen de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades del Ayuntamiento de Granada (publicada en el BOP nº 100 de fecha 28/05/2018).

**Disposición Final Primera.**

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, previo cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases del Régimen Local, y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su modificación o derogación expresa.

**Disposición Final Segunda.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada u órgano en quién delegue quedan facultados para dictar cuantos decretos, órdenes e instrucciones resulten necesarios para la adecuada gestión y aplicación de esta ordenanza, así como modificar los anexos correspondientes.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 58 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**ANEXO I: DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA  
TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES  
Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS.**

**ANEXO I.1: PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

**A) Licencia de parcelación.**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado.

2. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.

3. Memoria técnica justificativa: Tiene por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la división, agregación o transformación de la configuración del inmueble propuesto. Se compondrá de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las condiciones urbanísticas vigentes. Se describirá el estado original de la finca, local, edificio, parcela o solar, así como su estado tras la división propuesta, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Se aportará identificación registral y catastral de las fincas, así como acreditación suficiente de la titularidad sobre las mismas.

c) Plano de situación y superficie de las parcelas o inmuebles afectados por la alteración sobre la cartografía del PGOU (a escala 1/2.000 o en su defecto 1/5.000).

d) Planos del estado actual, a escala 1/500, en el que se señalen las fincas o inmuebles originarias, registrales o reales, representadas en plano parcelario, con referencia, si es posible a plano catastral, señalando las edificaciones y arbolado existentes, así como los usos de los terrenos.

e) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas o inmuebles resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente.



Todos los planos se presentarán tanto en soporte papel como en soporte informático, y en el caso de modificaciones de parcelas dichos planos serán georreferenciados.

4. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

5. Autorización de la Consejería de Cultura si los actos de parcelación afectan a propiedades incluidas en el Conjunto Histórico, a BIC, o a bienes inscritos en el CGPHA

6. Para el caso de actos de parcelación que conlleven la división de viviendas o locales, con la consecuente necesidad de ejecutar obras para su consecución, se aportará también la documentación propia de licencia de obra menor referida a dichas obras.

7. Aportar la presentación del Modelo 900D para alteraciones catastrales de bienes inmuebles en la Gerencia Territorial del Catastro.

#### **B) Licencia de segregación en suelo no urbanizable.**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.

2. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.

3. Documento informativo de la segregación: Tiene por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la división, agregación o transformación de la configuración del bien propuesto.

El documento informativo de segregación, suscrito por técnico competente, se compondrá de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del uso de la finca, razones de la segregación y de sus características en función de las condiciones legales vigentes. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan conformes con:

- La Ley 19/1995, de 4 de julio de modernización de las explotaciones agrarias.

- Con la resolución de 4 de noviembre de 1996, de la dirección general de desarrollo rural y actuaciones estructurales, por las que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Con el Plan General de ordenación urbana de Granada en sus disposiciones relativas al suelo No Urbanizable.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

b) Se aportará identificación registral y catastral de la finca o fincas objeto de la actuación, así como acreditación suficiente de la titularidad sobre las mismas.

c) Planos del estado actual, georreferenciado, a escala suficiente para su correcta interpretación, en el que se señalen las fincas originarias, registrales o reales, representadas con referencia, si es posible a plano catastral, señalando posibles edificaciones, caminos, vallados, etc.

e) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las fincas resultantes finales.

4. Modelo 900D de alteraciones catastrales de bienes inmuebles en la Gerencia Territorial del Catastro.

5. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza

**ANEXO I.2: LICENCIAS DE OBRA MAYOR**

**A) Con carácter general:**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado.

2. Justificante del ingreso de tasa por tramitación de licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente en el momento de su devengo.

3. Asunción expresa y formal por el promotor de la obra del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización (que implique la consideración de la parcela como solar), en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

4. Acreditación suficiente del carácter de promotor en los términos dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación.

5. Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.



6. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado (licencias medioambientales, autorización de Cultura u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, salvo aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se solicitarán conjuntamente) y, en su caso, concesiones administrativas o autorización y/o título para intervenir en la propiedad de carácter público.

7. Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para su conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación. Esta autorización sustituirá a las ulteriores licencias de acometidas de servicios para lo cual el proyecto deberá cumplir la normativa sobre acometidas de servicios urbanos.

En cualquier caso, si la obra de urbanización que se ejecuta de forma simultánea implica la transformación de un suelo urbanizable o urbano no consolidado serán exigibles las garantías adicionales previstas en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

8. Justificante del depósito de fianzas, calculadas de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:

- Garantía de la adecuada gestión de residuos de construcción y demolición.
  - Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.
  - Garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurren por la fachada del inmueble.
- Así como las demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización señalados en la LOUA y en estas Ordenanzas, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable de acuerdo con el cuadro fijado en el Anexo II.

9. Cualquier otra documentación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio.

10. Proyecto Básico, y/o de Ejecución, con el contenido establecido en el Código Técnico de la Edificación, redactado por técnico competente, acompañado de soporte informático en ficheros vectoriales georreferenciados. Si el Proyecto Básico no ha sido visado, deberá acreditarse la habilitación profesional de cualquiera de las maneras establecidas en el artículo Documentación acreditativa

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 62 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

11. Estudio de Gestión de Residuos.

12. En su caso, Proyecto de Telecomunicaciones, suscrito por técnico competente y visado por colegio profesional.

13. Declaración responsable de actividades potencialmente contaminantes del suelo (según modelo tipo adjunto).

**B) Con carácter específico:**

**1. Proyectos de obras mayores sobre edificios existentes:**

1.1. Proyectos de obras de restauración, rehabilitación, reestructuración o ampliación sobre edificios existentes catalogados o ubicados en ámbitos de especial protección.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, en caso de edificios catalogados.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales.

- Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original y de los efectos de la restauración sobre los mismos, en caso de edificios catalogados.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

- Justificación de las técnicas empleadas en la actuación.

Cuando las obras no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a las partes sobre las que se proyecta actuar y a su relación



con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

-Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas y su adecuación al entorno (sean o no edificios catalogados).

- En caso de tratarse de obras que conforme al documento DB-HR del CTE, tengan un alcance integral, y la normativa vigente en materia de ruidos así lo exija, deberán aportar la documentación referida en el apartado siguiente.

## 2. Documentación específica relativa a aspectos de ruido:

En intervenciones incluidas en el ámbito de aplicación del Documento Básico de Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HR) y no sometidas a trámite ambiental, se deberá aportar documentación justificativa del citado Documento Básico, que deberá haber sido informada favorablemente con carácter previo al inicio de las obras.

Al respecto de ello, caben dos posibilidades, a elección del promotor:

- Presentación de la documentación justificativa del DB-HR al inicio del expediente, con objeto de que se informe favorablemente con carácter previo a la concesión de licencia. En dicho supuesto, el inicio de las obras podrá realizarse tras la mera presentación del Proyecto de Ejecución y demás documentación preceptiva.
- Presentación de la documentación justificativa del DB-HR tras la concesión de licencia. En dicho supuesto, no podrán iniciarse las obras hasta no disponer de informe favorable respecto de los aspectos de ruido, sin perjuicio de la preceptiva presentación del Proyecto de Ejecución y demás documentación establecida por la presente Ordenanza.

Del mismo modo, los proyectos de obras para edificios con actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente relativo al cumplimiento, durante la fase de funcionamiento, de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 64 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**3. Documentación específica de los Proyectos Básicos de nueva edificación.**

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

- 3.1. Proyectos de obras de reconstrucción sobre edificios existentes catalogados o ubicados en ámbitos de especial protección: Se acompañará de la documentación señalada en el apartado 1.
- 3.2. Proyectos de obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de la calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
- 3.3. Proyectos de obra de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

**4. Documentación específica de los proyectos de demolición.**

Los proyectos de demolición, que deberán aportarse visados siempre que la normativa estatal así lo establezca, incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de demolición, así como el sistema técnico de demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Se aportará igualmente declaración expresa del constructor acerca de la disposición de póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la obra. Dicha documentación podrá aportarse antes del inicio de la obra (en caso de tratarse de un procedimiento de licencia) o acompañando a la solicitud (cuando se trate de demoliciones tramitadas como DR).

**5. Documentación específica de los proyectos que incluyan alojamientos turísticos.**



Se presentará declaración responsable expresa sobre la clasificación del proyecto de acuerdo con el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del establecimiento proyectado. A dicha declaración se adjuntará memoria justificativa, firmada por técnico competente, en la que se detallará cada uno de los requisitos contenidos en la misma que son determinantes de su clasificación (art. 16 de Decreto 35/2008, de 5 de febrero).

#### **6. Documentación específica de los proyectos de piscinas.**

En el caso de piscinas de uso colectivo, quedando excluidas las piscinas privadas de uso familiar o plurifamiliar pertenecientes a comunidades de vecinos de menos de 20 viviendas, deben aportarse dos copias del proyecto para remitir a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Salud, de manera que emita informe sanitario.

#### **6. Documentación específica para obras que requieran posterior trámite de actividad.**

Deberá aportarse Declaración Responsable del autor de la documentación técnica aportada, acerca del cumplimiento en la misma de las condiciones de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, de acuerdo con la normativa vigente de aplicación.

### **ANEXO I.3: LICENCIAS DE OBRA MENOR**

1. Solicitud en modelo normalizado.
2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.
3. Justificante del ingreso de la Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.
4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 66 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.

5. Memoria Técnica descriptiva de las actuaciones a realizar y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas y normativa vigente que les sean de aplicación, incluyendo valoración de las obras (según los módulos establecidos en la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas), suscrita por técnico competente. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:

- Fotografías del conjunto y de las zonas a intervenir
- Plano de situación y emplazamiento
- Planos de planta estado inicial y reformado y otra planimetría que defina la intervención: secciones, alzados, detalles constructivos, etc.

- Si se actúa de forma integral en fachada se presentará alzado o fotomontaje de la misma, con definición expresa de los materiales, texturas y colores a emplear, y, en su caso, definición clara de la posición y dimensiones de los rótulos a instalar.

8. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

9. De ser necesario, asunción de la Dirección Técnica de la intervención, suscrita por técnico competente.

10. Se requerirá fianza, calculada de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:

a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas.

b) Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.

c) En su caso, garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurran por la fachada del inmueble.

11. Los proyectos de obras para edificios con actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales



o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente relativo al cumplimiento, durante la fase de funcionamiento, de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

**ANEXO I.4: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS (SUPUESTOS).**

1. Modelo de Declaración Responsable del interesado/promotor debidamente cumplimentado.

2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.

3. Acreditación del pago de las tasas e impuestos que correspondan.

4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.

5. Proyecto Técnico (en caso de ser necesario según lo establecido en el artículo 46 de la presente Ordenanza) o Memoria Técnica descriptiva de las actuaciones a realizar y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas y normativa vigentes que les sean de aplicación, incluyendo valoración de las obras (según los módulos establecidos en la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas), suscrita por técnico competente. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:

- Fotografías del conjunto del inmueble.
- Fotografías de las zonas de actuación.
- Plano de situación del inmueble.
- Planos de planta estado inicial y reformado, con indicación de usos y superficies.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 68 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- Planimetría que defina la intervención: secciones, alzados, detalles constructivos, etc.

6. Declaración Técnica Responsable, formando parte de la Memoria Técnica, suscrita por el mismo técnico que redacta la memoria técnica, acreditativa del cumplimiento de aquellos parámetros urbanísticos no básicos, de obligado cumplimiento y de la Normativa vigente de aplicación según la intervención a realizar.

7. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

8. Asunción de la Dirección Técnica, suscrita por técnico competente.

9. Se requerirá fianza, calculada de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:

a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas.

b) Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.

c) En su caso, garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurran por la fachada del inmueble.

10. Los proyectos de obras para edificios con actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora en el interior, iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente relativo al cumplimiento, durante la fase de funcionamiento, de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

11. Mediante la presente Ordenanza se prevé la realización de las siguientes actuaciones por Declaración Responsable de Obra:



**A. OBRAS DE NUEVA PLANTA (en cualquier clase de suelo a excepción del Suelo No Urbanizable).**

A.1. Construcciones de escasa entidad comprendidas en el supuesto contemplado en el artículo 11.1 de la presente Ordenanza.

**B. DEMOLICIONES.**

B.1. Demolición total de edificaciones y construcciones que se pretendan llevar a cabo fuera del Conjunto Histórico (y en cualquier clase de suelo).

B.2. Demolición parcial para reconstrucción con idéntico volumen (únicamente si la edificación se encuentra en Suelo Urbano Consolidado y conforme con la ordenación vigente).

**C. ACTUACIONES EXTERIORES A LA EDIFICACIÓN (en cualquier clase de suelo).**

Entre otras, las siguientes actuaciones:

C.1. Limpieza y desbroce de solares siempre que no implique movimientos de tierra y no altere la rasante natural del terreno.

C.2. Limpieza y desbroce de solares siempre que no implique movimientos de tierra y no altere la rasante natural del terreno, en zona de servidumbre arqueológica o protección ambiental, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa específica.

C.3. Vallado provisional de solares mediante postes y malla metálica.

C.4. Construcción de cerramiento de parcela.

C.5. Mantenimiento y conservación de cerramiento de parcela existente sin modificación de sus dimensiones, diseño ni posición.

C.6. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en obras de ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales, colocación de bordillos en terrenos de uso privado siempre que no afecte a ningún servicio o instalación pública ni a conductos generales, ni implique movimientos de tierras o altere la rasante natural del terreno.

C.7. Implantación de pérgolas (definidas en el artículo 11.10 de la presente Ordenanza) y marquesinas en espacios libres de parcelas fuera de Conjunto Histórico, siempre que no computen a efectos de ocupación y edificabilidad.

C.8. Instalación de cerramientos metálicos delimitadores de las plantas bajas porticadas de edificaciones.

C.9. Apertura de zanjas y catas en terrenos privados para albergar instalaciones o para la exploración de cimientos.

C.10. Construcción y modificación de pistas deportivas de pádel, tenis, etc., en espacios libres de parcela.

C.11. Obras de mantenimiento y conservación de piscinas y pistas deportivas.

C.12. Construcción y modificación de piscinas de uso privado, según la definición recogida en el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, en espacios libres de parcela.

C.13. Construcción y modificación de piscinas de uso público de servicio suplementario, según la definición recogida en el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, en espacios libres de parcela.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**D. ESTRUCTURA (actuaciones en Suelo Urbano Consolidado en edificaciones conformes con la ordenación urbanística y que no afecten a parámetros urbanísticos básicos).**

Entre otras, las siguientes actuaciones:

D.1. Obras puntuales de refuerzo, consolidación y sustitución o colocación de elementos estructurales que no produzcan una variación esencial en el conjunto del sistema estructural del edificio.

D.2. Obras de refuerzo, consolidación y sustitución o colocación de elementos estructurales que produzcan una variación esencial en el conjunto del sistema estructural del edificio. En este caso, no obstante, será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

D.3. Obras de refuerzo puntual de cimentación.

D.4. Ejecución de nuevas escaleras, siempre que no afecten a la ocupación y edificabilidad.

**E. CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y FACHADAS (actuaciones en Suelo Urbano Consolidado en edificaciones conformes con la ordenación urbanística y que no afecten a parámetros urbanísticos básicos).**

Entre otras, las siguientes actuaciones:

E.1. Reparación puntual de cubiertas planas, así como de terrazas y balcones.

E.2. Reparación general de cubiertas planas, incluso levantado y reposición de solería de cubiertas planas transitables, impermeabilización y placas de cubrición; así como reparación puntual que genere residuos peligrosos.

E.3. Reparación de cubiertas inclinadas.

E.4. Modificación de cubiertas fuera de Conjunto Histórico que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior y/o del conjunto del sistema estructural.

E.5. Modificación de cubiertas fuera de Conjunto Histórico que produzcan una variación esencial de la composición general exterior y/o del conjunto del sistema estructural. En este caso, no obstante, será necesaria la presentación de Proyecto Técnico.

E.6. Implantación de pérgolas (definidas en el artículo 11.10 de la presente Ordenanza) y marquesinas en cubiertas fuera de Conjunto Histórico, siempre que no computen a efectos de ocupación y edificabilidad.

E.7. Mejora y refuerzo de aislamiento en cerramientos y suelos que no altere el espesor de los muros ni la altura libre existente.

E.8. En edificios no catalogados: limpieza, raspado, pintura y acabados de fachadas o medianeras, así como reparación de enlucidos en paramentos, colocación de aplacados, modificación de revestimientos y/o sustitución de



molduras de fachadas, zócalos y elementos similares, ya requieran o no medios para trabajos en altura, y supongan o no una variación esencial de la composición general exterior.

E.9. En edificios no catalogados: Reforma, modificación y sustitución de cerramiento de fachada, incluso huecos, así como mejora de aislamientos, que no impliquen incremento de altura, siempre que no suponga variaciones esenciales de la composición general exterior o del conjunto del sistema estructural.

E.10. Cerramiento de balcones y terrazas, sin incorporación ni eliminación de elementos ciegos, siempre y cuando no compute a efectos de edificabilidad ni ocupación. (Siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la Instrucción aprobada por Decreto de fecha 31/10/2019 --BOP de la Provincia de Granada de fecha 17/12/2019--).

#### **F. TABIQUERÍA INTERIOR. REVESTIMIENTOS INTERIORES (actuaciones en Suelo Urbano Consolidado en edificaciones conformes con la ordenación urbanística y que no afecten a parámetros urbanísticos básicos).**

Entre otras, las siguientes actuaciones:

F.1. Obras de tabiquería interior sin afectar a la distribución.

F.2. Obras de tabiquería interior que afecten a la distribución.

F.3. Construcción de aseos en locales comerciales.

F.4. Colocación o sustitución de solerías y azulejos.

F.5. Reparación y sustitución de falsos techos que no reduzca la altura libre existente por debajo de la mínima exigible.

F.6. Colocación, reparación y sustitución de falsos techos que reduzca la altura libre existente, siempre que se cumpla la altura mínima exigible.

F.7. Enfoscado, enlucido y pintura, así como saneado de paramentos en edificios no catalogados.

#### **G. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA (en cualquier clase de suelo).**

Entre otras, las siguientes actuaciones:

G.1. Colocación, reparación o sustitución de carpinterías interiores, incluso variando la dimensión de los huecos, siempre que no se altere el número y la disposición de las piezas habitables.

G.2. Colocación, reparación o sustitución de carpinterías interiores, incluso variando la dimensión de los huecos, cuando se altere el número o la disposición de las piezas habitables.

G.3. Reparación o sustitución de carpinterías exteriores, sin alterar las dimensiones de los huecos de fachada, que no requieran medios para trabajos en altura.

G.4. Reparación o sustitución de carpinterías exteriores, alterando las dimensiones de los huecos de fachada y/o que requieran medios para trabajos en altura, que no supongan una variación esencial de la composición general exterior.

G.5. Reparación o sustitución de carpinterías exteriores, alterando las dimensiones de los huecos de fachada y/o empleando andamios, que supongan una variación esencial de la composición general exterior.

G.6. Colocación de elementos de cerrajería o su sustitución por otros de similares características o dimensiones.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 72 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

G.7. Colocación de elementos de cerrajería o su sustitución por otros de similares características o dimensiones, excepto barandillas, que requieran medios para trabajos en altura.

G.8. Colocación de barandillas o elementos de protección en altura, así como su sustitución variando sus características.

**H. INSTALACIONES (en cualquier clase de suelo).**  
**Entre otras, las siguientes actuaciones:**

H.1. Mantenimiento y conservación en las instalaciones de fontanería y saneamiento, salvo que por complejidad o normativa específica requieran otra documentación o intervención de técnico.

H.2. Instalación, sustitución o mejora en las instalaciones de fontanería y saneamiento.

H.3. Implantación, sustitución o mejora de instalaciones contra incendios, no incluidos en el siguiente apartado, en los edificios a los que sea de aplicación el CTE DB-SI.

H.4. Implantación, sustitución o mejora de instalaciones contra incendios en los establecimientos y zonas de uso industrial que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

H.5. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones eléctricas que requieran proyecto (ITC-BT-04).

H.6. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones eléctricas que requieran memoria técnica (ITC-BT-04).

H.7. Reparación o conservación de instalaciones eléctricas, y nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones eléctricas que no requieran memoria técnica (ITC-BT-04).

H.8. Nuevas implantaciones, reforma, renovación o sustitución de instalaciones placas solares fotovoltaicas de autoconsumo, salvo las actuaciones de escasa entidad, fuera de Conjunto Histórico.

H.9. Reparación o conservación de instalaciones placas solares fotovoltaicas de autoconsumo, en actuaciones de escasa entidad.

H.10. Nueva instalación o reforma de instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE) con potencia térmica nominal a instalar en generación de calor o frío sea mayor o igual que 70 KW fuera de Conjunto Histórico.

H.11. Nueva instalación o reforma de instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE) con potencia térmica nominal a instalar en generación de calor o frío sea mayor o igual que 5 kW y menor que 70 KW fuera de Conjunto Histórico.



H.12. Nueva instalación o reforma de instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE) con potencia térmica nominal a instalar en generación de calor o frío sea inferior que 5 KW fuera de Conjunto Histórico.

H.13. Instalaciones exclusivamente de producción de agua caliente sanitaria por medio de calentadores instantáneos, calentadores acumuladores, termos eléctricos cuando la potencia térmica nominal de cada uno de ellos por separado o su suma sea menor o igual que 70 kW y de sistemas solares consistentes en un único elemento prefabricado

H.14. Reparación o conservación que no suponga reforma de instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y de producción de agua caliente sanitaria (art. 2 RITE).

H.15. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones de gas que requieran proyecto técnico (ITC-ICG) fuera de Conjunto Histórico.

H.16. Nuevas instalaciones, ampliaciones y modificaciones de instalaciones de gas que requieran documentación técnica (ITC-ICG) fuera de Conjunto Histórico.

H.17. Nuevas instalaciones o modificación sustancial de instalaciones de telecomunicaciones que requieran proyecto técnico (RICT) fuera de Conjunto Histórico.

### **I. ELEMENTOS AUXILIARES SOBRE EL TERRENO, FACHADAS O CUBIERTAS (intervenciones en cualquier clase de suelo).**

Entre otras, las siguientes actuaciones:

I.1. Colocación de rótulos, toldos y colgaduras, que no requieran elementos estructurales para su fijación ni medios para trabajos en altura en edificios no catalogados.

I.2. Colocación de rótulos, toldos y colgaduras, que requieran elementos estructurales sencillos para su fijación y/o medios para trabajos en altura en edificios no catalogados.

I.3. Instalación de elementos publicitarios sobre solares y parcelas, tipo valla o monoposte, salvo que, por legislación u ordenanza municipal, o por complejidad de la estructura, requieran la redacción de proyecto.

I.4. Obra civil necesaria, así como instalación de antenas e infraestructuras de telecomunicaciones, salvo que por complejidad de la estructura se requiera proyecto.

I.5. La instalación de lonas publicitarias en andamiajes.

### **J. OTRAS ACTUACIONES (intervenciones que se realicen en cualquier clase de suelo a excepción del Suelo No Urbanizable).**

J.1. Realización de ensayos no destructivos sobre edificaciones existentes, tendentes a las obras de conservación o rehabilitación en edificios no catalogados.

J.2. Realización de ensayos destructivos sobre edificaciones existentes, tendentes a las obras de conservación o rehabilitación en edificios no catalogados.

J.3. Instalación de ascensores en edificios no catalogados.

J.4. Sustitución de maquinaria y cabina de ascensores.

J.5. Implementación de medidas de seguridad en edificios y/o construcciones que se encuentren en deficientes condiciones de seguridad y

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 74 de 101





**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**(Plaza del Carmen)**

salubridad (apuntalamiento, eliminación de elementos susceptibles de desprendimiento, colocación de mallas de protección etc.).

J.6. Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas en edificios no catalogados.

J.7. Sondeos de terrenos y ejecución de pozos autorizados por la Administración competente.

J.8. Modificación en la ordenación de garajes-aparcamientos bajo rasante.

J.9. Obras de reparación y conservación de invernaderos que generen residuos que requieran técnico para su gestión con arreglo a la normativa vigente.

J.10. Obras de mantenimiento, reparación y conservación que no requieren intervención de técnico para gestión de residuos con arreglo a normativa de aplicación.

**K. CONDICIONES PARA EJECUCIÓN DE VALLADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Los vallados en el SNU con algún régimen de protección, de conformidad con lo dispuesto en el vigente PGOU y normativa sectorial al que éste se remite en su art. 3.1.3.2 (Ley 8/2003 de 28 de octubre, de Flora y Fauna Silvestre de la C.A.A., D. 230/2001 de 16 de Octubre de Ordenación de la Caza), art 20.2 y concordantes del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo, atenderá a las siguientes condiciones:

1.- El vallado será perimetral de conformidad con el parcelario catastral protegido.

2.- Deberán respetar las servidumbres de carreteras, caminos o elementos del territorio, así como las servidumbres de agua. Se colocarán en todo caso fuera de la zona de dominio público.

3.- Se ejecutarán con al menos 5m de retranqueo desde el eje del camino.

4.- Deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. A estos efectos se prohíben los vallados opacos o impermeables al paso de la fauna silvestre del entorno .

5.- Se procurará su integración paisajística y se mitigará el impacto visual y la obstaculización de vistas, que se puedan generar, evitando el apantallamiento total.

6.- La valla será de tela metálica de altura máxima de 2 metros, con distancia entre postes de entre 5 y 6m., salvo que puntualmente no lo admita la topografía del terreno.



7.- Se apoyarán en el suelo, admitiéndose la solución de doble hilada de bloques de hormigón con postes metálicos intercalados y malla de simple torsión, no permitiéndose el asiento de postes sobre obra de fábrica o cualquier otra solución que conlleve cimentación ni muros opacos.

8.- Se permitirán pasos de fauna cada 50 metros a ras del suelo.

9.- Estas características podrán ser alteradas justificando la aplicación de legislación sectorial, motivos de seguridad de las personas, o de obras públicas, en función de la subcategoría donde se encuentre la finca rústica.

#### **ANEXO I.5: COMUNICACIÓN PREVIA**

1. Modelo de comunicación previa debidamente cumplimentado.
2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.
3. Asunto que pone en conocimiento (transmisión de la licencia, declaración responsable o comunicación previa de obra, prórroga de los plazos, inicio de la obra, etc....).
3. Justificación del abono de la tasa correspondiente.

#### **ANEXO I.6: LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

##### **A) Con carácter general:**

1. Solicitud en modelo normalizado.
2. Referencia Catastral de la finca o terreno donde se vaya a ejecutar la actuación.
3. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 76 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

5. Según el caso: Proyecto de ejecución, Memoria técnica o Memoria descriptiva, dependiendo de las características de la intervención, con el siguiente contenido:

5.1. Proyecto de Ejecución, con el contenido establecido por el CTE.

5.2. Memoria Técnica descriptiva de las actuaciones a realizar y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas y normativa vigente que les sean de aplicación, incluyendo valoración de las obras (según los módulos establecidos en la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas), suscrita por técnico competente. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:

- Fotografías del conjunto y de las zonas a intervenir
- Plano de situación y emplazamiento
- Planos de planta estado inicial y reformado y otra planimetría que defina la intervención: secciones, alzados, detalles constructivos, etc.

5.3. Memoria descriptiva de la intervención, detallando las características, materiales, dimensiones, etc. de la intervención a realizar, con una valoración de la misma. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:

- Fotografías del conjunto y de las zonas a intervenir
- Plano de situación y emplazamiento
- En su caso, croquis o esquema para definir la actuación

6. En su caso, asunción del a Dirección Técnica, suscrita por técnico competente.

7. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

9. Se requerirá fianza, calculada de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:

- a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas.
- b) Garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros, demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que



con ocasión de las obras puedan producirse, y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización señalados en la LOUA y en estas Ordenanzas.

### **B) Zanjas en dominio público:**

Se aportará lo siguiente con objeto de posibilitar la gestión unificada de la autorización, que debe ser informada por distintos departamentos municipales:

1. Solicitud dirigida al Área de Mantenimiento Integral de la Ciudad.
2. Memoria descriptiva de la actuación, procedimiento de ejecución y medios técnicos a emplear, incluyendo el presupuesto estimado y declaración del cumplimiento de la normativa sectorial y específica aplicable.
3. Planimetría referida a la cartografía oficial del municipio de Granada en la que se grafie -con el nivel de detalle adecuado- el trazado y alcance de la actuación. En caso de ser necesario se adjuntarán asimismo los correspondientes detalles constructivos o montajes fotográficos aclarativos de la operación a realizar.
4. Anexo explicativo de las afecciones al tránsito rodado o peatonal, con expresión de los cortes o desvíos necesarios, su duración prevista y las medidas paliativas que se proponen.
5. Anexo descriptivo de las afecciones a los pavimentos y distintos servicios municipales -alumbrado público, semaforización y señalización, mobiliario urbano, etc.- disposiciones en cuanto a la conservación o reposición de los mismos y medidas provisionales a adoptar para la protección de la vía pública. Así mismo se indicará si se prevé afectar redes o servicios de otras Compañías a las cuales deberá serles comunicado tal extremo.
6. Justificación de no afectación al arbolado o plantaciones o, en su caso, medidas de protección a adoptar respecto a éstos.
7. Justificante del abono de las tasas municipales correspondientes, calculadas conforme a la Ordenanza Fiscal vigente.
8. Justificante de la constitución de Garantía de reposición de pavimentos, limpieza y reparación de desperfectos, así como por la adecuada Gestión de los Residuos, que con ocasión de las obras pudieran producirse.
9. Estudio Básico de Seguridad y Salud de los trabajos.
10. Justificación de haber solicitado Autorización o Informe a otros Organismos Externos competentes, si fuera pertinente.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 78 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

La formalización de la documentación enumerada en anexos o separatas facilitará su posterior remisión a los Servicios competentes con el fin de proceder a su informe o fiscalización.

Se procurará constituir las garantías de forma global atendiendo al monto anual previsto de actuaciones, siendo revisables periódicamente. De la misma manera podrán redactarse Estudios de Seguridad referidos a programas de actuación completos, a desarrollar en un periodo de tiempo determinado, en atención a las características comunes de las intervenciones. En estos supuestos se hará referencia expresa en la Memoria a este extremo.

**C) Instalación de vallas de publicidad exterior de grandes dimensiones:**

1. Memoria Técnica, suscrita por personal técnico competente, descriptiva de la instalación y justificativa del cumplimiento de los extremos que les sean de aplicación de la vigente ordenanza reguladora de Vallas Publicitarias, así como normativa vigente en cuanto a contaminación lumínica, con justificación expresa de la seguridad estructural de la instalación proyectada.

Contendrá la siguiente documentación gráfica:

- Plano de situación sobre cartografía del vigente P.G.O.U. o, en su defecto, plano catastral
- Plano de emplazamiento a escala suficiente para su correcta interpretación.
- Planos de planta, sección y alzado a escala y acotados, con exposición del número de carteleras a instalar y sistema de sujeción de las mismas.
- Fotografía en color del emplazamiento.

2. Presupuesto total de la instalación.

3. En su caso, Estudio básico de seguridad y salud.

4. Compromiso de dirección facultativa por técnico competente.

5. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

6. Certificado de la Compañía Aseguradora acreditando la existencia de la póliza de seguros a que se refiere la ordenanza reguladora de Vallas Publicitarias,



junto con compromiso escrito del solicitante de mantener dicha cobertura durante todo el tiempo que dure la instalación publicitaria solicitada, asumiendo la responsabilidad que pueda derivarse por daños causados por la misma.

7. Compromisos del solicitante de mantener la instalación en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornato público y de retirarla cuando cese la vigencia de la autorización solicitada y de sus posibles renovaciones.

En el caso de solicitud de prórroga de licencia de vallas publicitarias, se aportará la siguiente documentación:

- Certificado de seguridad y solidez estructural de todos los elementos que componen la instalación, emitido por técnico competente.

- Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

- Certificado de la Compañía Aseguradora acreditando que la póliza de seguros a que se refiere la ordenanza reguladora de Vallas Publicitarias sigue vigente, junto con compromiso escrito del solicitante de mantener dicha cobertura durante todo el tiempo que dure la prórroga de la instalación publicitaria.

### **ANEXO I.7: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN**

#### **DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA:**

1. Solicitud en modelo normalizado
2. Documento acreditativo del ingreso de la tasa por la gestión de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones previas, de conformidad con la Ordenanza Fiscal vigente.
3. Justificación del cálculo de la tasa correspondiente en relación con la Ordenanza Fiscal de aplicación, indicando expresamente las superficies tenidas en cuenta, así como los usos y alcance de la obra ejecutada.
4. Acreditación de la representación (CIF, DNI, y escrituras de representación).
5. Acreditación de la presentación ante la Gerencia del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda de la declaración catastral correspondiente (Modelo 900D).
6. Certificado de valorización del depósito de los residuos de construcción o demolición, emitido por gestor autorizado.
7. Certificado Final de Obras visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluyendo los Anejos establecidos en el CTE (Anejo II, punto II.3).

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 80 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

8. Documentación final de obra visada (obligatoria aun no existiendo modificaciones): fotografías en color de todas las fachadas exteriores e interiores de la edificación, planimetría a escala mínima 1:100 (plantas, alzados y secciones), cuadros de superficies útiles y construidas (totales y detalladas) y plano de situación urbana del edificio (o de la zona objeto del expediente dentro del edificio al que pertenezca). Deberá aportarse también planimetría en formato CAD, para facilitar la comprobación de dimensiones
9. Informes favorables, autorizaciones o certificaciones de las empresas concesionarias o responsables o suministradoras de los servicios urbanísticos, de la correcta ejecución y uso de las acometidas a las redes de suministro públicos.
10. Informe de Ensayo I.T.5 según Decreto 6/2012, del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
11. Documentación acreditativa de haber registrado las distintas instalaciones existentes en la edificación objeto de declaración responsable en el órgano competente de la Junta de Andalucía, cuando así lo requiera la normativa que lo regula (RITE, RAE, PCI, REBT...)

**DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA SEGÚN EL CASO:**

12. En caso de haberse realizado modificaciones, certificado del director de obra haciendo constar expresamente que éstas no son sustanciales (Art. 25.2 del RDU) y que son compatibles con las condiciones urbanísticas de aplicación
13. Acta de recepción de las obras de urbanización, si éstas se hubieran acometido simultáneamente con las obras de edificación.
14. Plan de Autoprotección, cuando así lo exija la normativa de aplicación (Real Decreto 393/2007 de 23 de marzo).
15. Certificado de la Administración competente en materia de telecomunicaciones o boletín de instalador cuando se trate de edificios con un número igual o inferior a veinte viviendas.
16. Contrato de mantenimiento por un año de las instalaciones de protección contra incendios.
17. Certificado que garantice la presión y caudal necesarios en la acometida de línea de



abastecimiento de agua de protección contra incendios, en el caso de no disponer de equipo de bombeo y depósito de agua.

18. Certificado que garantice el cumplimiento del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad de parques infantiles (en edificaciones exentas de licencia de apertura con zona recreativa infantil o declaración responsable).

**ANEXO I.8: LICENCIA DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN SEGÚN EL ARTICULO 13.1.d, DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**

1. Solicitud en modelo normalizado.

2. Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma.

3. Acreditación de que no es preciso realizar obras de reforma o adaptación en la vivienda.

4. Certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.

Se deberá incluir la siguiente documentación: Fotografías de conjunto y de cada una de las estancias, Planos de ubicación de la vivienda dentro de la parcela con patios acotados, Planos de planta con definición de usos de cada una de las estancias y justificación de las condiciones mínimas de Habitabilidad (superficies, alturas, iluminación y ventilación).

5. Identificación catastral y registral del inmueble.

6. Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

7. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

**ANEXO I.9: DECLARACIÓN DE SITUACIÓN ASIMILADA A FUERA DE ORDENACIÓN.**

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 82 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado ejemplar.
2. Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma.
3. Documentación, suscrita por personal técnico competente, que deberá acreditar:
  - Identificación del inmueble afectado mediante: Número de finca registral si estuviera inscrita. Localización geográfica mediante referencia catastral o cartografía oficial georreferenciada.
  - Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquier documento de prueba que se relaciona en el art. 20.4.a del texto refundido de la Ley de Suelo RDL 7/2015.
  - Certificación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el uso al que se destina.
  - Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible. Excepcionalmente y mediante la emisión de acreditación de la compañía suministradora de la viabilidad y accesibilidad de estos servicios sin que induzcan a la implantación de nuevas edificaciones se podrá autorizar la acometida de los servicios básicos.
  - Planos de todas las dependencias y plantas acotadas, significativas del uso al que se destinan.
  - Plano a escala de ubicación de la edificación dentro de la parcela.
  - Fotografías de las fachadas de la edificación.
  - Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

**ANEXO I.10: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CAMBIO DEL USO DOMINANTE DE UN EDIFICIO**

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.



2. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.

3. Referencia Catastral.

4. Proyecto de cambio de uso, redactado por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente, en el que se describa adecuadamente la edificación actual, y se justifique la viabilidad urbanística del uso propuesto, así como el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación.

5. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.

6. En caso de requerir el cambio de uso solicitado la ejecución de cualquier tipo de obras, se añadirá a la documentación mencionada, la que corresponda según el alcance de la intervención que se solicite, debiéndose tramitar el cambio de uso y la obra en el mismo expediente de licencia o declaración responsable. En este caso, también se aportará justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa correspondiente a las obras a ejecutar, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente.

### **ANEXO I.11: CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.

2. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.

3. Documento acreditativo de la identidad de la persona jurídica solicitante y, en su caso, de la representación que ostente. Si la persona solicitante es física, deberá presentar documento acreditativo de su identidad en el supuesto de que no autorizara a la Administración competente para su comprobación.

4. Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculten a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 84 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

5. Documento técnico, visado cuando proceda conforme a la normativa aplicable sobre visado legal, que permita la verificación de la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible.

6. Certificado del técnico redactor del proyecto que acredite que la información del Anexo Técnico se corresponde fielmente con la del correspondiente proyecto y no contradice la normativa técnica de diseño de Viviendas Protegidas.

7. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

**ANEXO I.12: CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.
2. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
3. Certificación emitida por la dirección facultativa de las obras, haciendo constar el cumplimiento favorable del programa de ensayos y análisis.
4. Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la Inscripción de la escritura declarativa de obra nueva y de división horizontal, en la que constará la calificación provisional de vivienda protegida y las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen jurídico de las viviendas protegidas.
5. Póliza del seguro de incendio con vigencia, al menos, de tres meses desde la calificación definitiva o hasta la formalización de las escrituras públicas de compraventa, en su caso.
6. Documento técnico final o declaración de la Dirección Facultativa sobre la no modificación sobre el proyecto autorizado.



7. Planos en formato vectorial con inclusión de polilíneas correspondientes a las superficies útiles de cada estancia de las viviendas.

8. Cuadro de vinculaciones de viviendas, trasteros y aparcamientos.

9. Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

## **ANEXO II. FIANZAS.**

### **ANEXO II.1.- GARANTIAS Y FIANZAS PARA RESPONDER DE DAÑOS EN VIARIO PÚBLICO, REPOSICION DE SERVICIOS URBANOS, OCULTACION DE CABLEADOS y EN CASO DE ABANDONO DE OBRAS.**

Se establecen cuatro tipos de fianzas para garantizar en SUELO URBANO los posibles daños en el viario municipal, la reposición de servicios urbanos, la ocultación de los cableados aéreos y el cumplimiento de obligaciones relacionadas con la seguridad, salubridad y ornato en caso de obras abandonadas con licencia caducada.

1. Obras sujetas a Declaración Responsable o sometidas a Licencia sin proyecto de ejecución (Obra Menor): El justificante del depósito de las fianzas se aportará con la solicitud de licencia o presentación de la Declaración Responsable.

1.1. Fuera del Conjunto Histórico 300 euros.

1.2. Conjunto Histórico (todos los planes especiales)

a. De forma general: 600 euros

Adicional por calle Peatonal: 15 euros/ml. (La longitud a considerar será la distancia existente entre el edificio objeto de la obra y la calle de tráfico rodado por la que se acceda).

b. Con medios auxiliares que puedan causar daños en el pavimento.

En todos los casos 1000 euros.

Adicional por calle Peatonal: 15 euros/ml. (La longitud a considerar será la distancia existente entre el edificio objeto de la obra y la calle de tráfico rodado por la que se acceda)

Excepcionalmente y siempre de forma justificada, se podrá requerir el depósito de fianza por un importe superior a los establecidos o justificar la

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 86 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

innecesariedad de requerir esta fianza (por las características del pavimento, las condiciones de los medios a emplear, el tipo de intervención, etc.).

2. Obras sometidas a licencia con Proyecto de Ejecución (Obra mayor): El depósito de las fianzas se realizará de forma previa a la concesión de la licencia.

2.1. De forma general: 12 euros/m<sup>2</sup> de superficie construida o rehabilitada.

Adicional por calle Peatonal: 15 euros/ml. (La longitud a considerar será la distancia existente entre el edificio objeto de la obra y la calle de tráfico rodado por la que se acceda).

La cuantía mínima será de 3.000 euros.

2.2. En el caso que no se trate de obra nueva, la cuantía fija será de 1.000 euros

Excepcionalmente y siempre de forma justificada, se podrá requerir el depósito de fianza por un importe distinto a los establecidos (por las características específicas de la intervención, las condiciones del pavimento, etc.).

Medidas de Protección a adoptar en calles peatonales:

A) Los vehículos que accedan a través del viario peatonal, no excederá su Peso Máximo Autorizado (P.M.A.) de 3.000 kg (dumpers, autohormigoneras, carretillas, ...).

B) Si es necesario el uso de vehículos pesados (Grúas, Hormigoneras, Camiones, Excavadoras, suministros, etc, que exceden en su PMA los 3.000 kg, se adoptarán obligatoriamente las siguientes medidas de protección:

B-1.- Se protegerá el pavimento con planchas de acero de 8 mm de espesor, desde la calle de tráfico rodado hasta la ubicación de la obra.

B-2.- En el punto de emplazamiento de la obra y en aquellos puntos de confluencia de calles que fuese necesario maniobrar se deberá proteger el 100 % de la superficie peatonal.

**Devolución de las garantías:** Antes de proceder a la devolución de las fianzas depositadas en concepto de daños en el pavimento, reposición de Servicios Urbanos, eliminación de cableados y/o cumplimiento de obligaciones en caso de



abandono de obras, deberán emitir informe favorable los Servicios Técnicos de Obras Municipales, y en el caso de obras menores o sujetas a declaración responsable, los Inspectores de Zona.

El no respeto de Otras medidas de Protección a adoptar en calles peatonales, llevará aparejado el inicio del expediente de pérdida de la fianza depositada al efecto y la propuesta de Paralización inmediata de las Obras.

## **ANEXO II.2: GARANTIAS Y FIANZAS POR LA GESTION DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

1.- Para obras en las que se cuantifique el volumen de escombros, se establece una garantía de 6 euros por m<sup>3</sup>, con un mínimo de 250 euros.

2.- En las actuaciones que se realicen con proyecto de ejecución, o memoria técnica en la que se incluya el capítulo de gestión de residuos, la cuantía de la garantía corresponde a la del presupuesto del Estudio de Gestión de Residuos, con un mínimo de 250 euros.

3.- En el resto de intervenciones, la cuantía de la fianza será de 250 euros.

**Devolución de las garantías:** Se deberá acreditar la correcta gestión de residuos aportando certificado emitido por gestor autorizado. Caso de no acreditarse se perderá la Fianza depositada al efecto.

## **ANEXO III. CARTEL DE OBRAS.**

### **A) Deber de colocar y mantener el cartel informativo del expediente de obra.**

1. En toda obra o construcción deberá figurar el correspondiente cartel oficial indicativo de la concesión de la licencia urbanística, a los efectos de su conocimiento por los ciudadanos e identificación administrativa.

2. Esta obligación alcanza a toda obra o construcción, de nueva edificación, rehabilitación o acondicionamiento, de promoción privada o pública que requiera concesión de licencia urbanística o que esté incluida en el Tipo 1 de las Declaraciones Responsables de Obra.

3. El cartel de obra será colocado a nivel de calle, planta baja o planta primera, en

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 88 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

soporte rígido, con sujeciones fijas que aseguren su estabilidad, y en lugar que resulte perfectamente visible y legible desde la vía pública.

4. Dicho cartel se colocará con carácter previo al comienzo de la obra y permanecerá expuesto en los lugares indicados durante todo el desarrollo de los trabajos, y en buen estado de conservación.

En caso de promociones de varios bloques, el cartel deberá colocarse, en los lugares señalados, en cada uno de los bloques, o bien en la valla que sirva de recinto de obra a toda la promoción.

5. Corresponde a la Inspección Urbanística y a la Policía Local velar por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

**B) Elaboración del cartel.**

1. La elaboración del cartel será por cuenta del promotor o constructor, cumplimentando los datos a partir de los que figuren en la resolución de concesión de la licencia y la correspondiente documentación técnica, siguiendo el modelo oficial.

En la parte dispositiva de la licencia se hará constar lo dispuesto en esta resolución, para conocimiento y cumplimiento por parte del solicitante.

2. En los supuestos en los que el proyecto básico y el de ejecución se presenten por separado, el cartel se confeccionará una vez notificada, en su caso, la aprobación del de ejecución.

**C) Infracciones.** Constituye infracción a esta ordenanza:

a) La colocación del cartel cuando no figure resolución recaída en el expediente de solicitud de licencia.



b) Cualquier alteración de los datos que deben figurar en el cartel, así como añadido o supresión de su contenido.

c) La no colocación del cartel o su retirada antes de la conclusión de los trabajos.

d) Su colocación en lugares no visibles y legibles desde la vía pública.

e) No mantener el cartel en buen estado de mantenimiento, si como consecuencia de ello deja de cumplir su función al dejar de ser visible y legible desde la vía pública.

**D) Sujetos responsables y procedimiento:** Serán sujetos responsables, sin perjuicio de lo que resulte del expediente sancionador, el promotor, el constructor y el técnico director de la obra. En materia de procedimiento y competencias sancionadoras, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de aplicación.

**E) Modelos y características del cartel y distintivo.**

1. Los modelos a través de los cuales los particulares y/o promotores de obras informarán sobre la obra objeto de la licencia se ajustarán a los siguientes formatos:

a) Modelo 1: Formato grande, para obras de nueva edificación y rehabilitación, así como cambios del uso dominante del edificio. Dimensiones DIN A0 (84×120cm). Soporte rígido, preferentemente policarbonato rígido y fondo blanco, sobre el que se pueda colocar vinilo adhesivo o productos similares.

b) Modelo 2: Formato pequeño, para obras menores, declaraciones responsables y comunicaciones previas. Dimensiones DIN A3 (30×42cm). El material elegido deberá garantizar la correcta lectura de la información, así como su durabilidad durante todo el proceso de obra.

2. Contenido informativo: De forma destacada figurará el distintivo municipal, y a continuación los siguientes datos, según los diferentes supuestos de obras:

- Tipo de obra
- Expediente (número/año)
- Situación
- Fecha de concesión de la licencia

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- Fecha de inicio
- Promotor
- Proyectista
- Constructor
- Director de obra
- Director de ejecución
- Coordinador de seguridad y salud

**ANEXO IV. INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES**

**I. CONDICIONES TÉCNICAS.**

1. Las mejoras y ajustes razonables en materia de accesibilidad en edificios de cualquier tipo de uso y, en particular, las que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, como el ascensor o la reforma de las existentes, deben completarse con todas las intervenciones (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.) que sean posibles técnica y económicamente, así como compatibles con el grado de protección del edificio, con el fin de minimizar o eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban recorrerse hasta el ingreso en el inmueble.

2. Las condiciones de seguridad y uso de los ascensores deben cumplir lo establecido en su propia reglamentación.

3. Las condiciones para la instalación del ascensor en los edificios que afecten a los requisitos del CTE, atenderán a lo desarrollado por dicha norma y por sus documentos interpretativos.

4. En relación con los parámetros urbanísticos y otros aspectos a tener en cuenta en los edificios donde se instalen estos dispositivos, se debe procurar lo siguiente:



a. El desembarque de las distintas paradas del ascensor deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio, como regla general. No obstante, no será inconveniente que el desembarque de usuarios de los ascensores a instalar se haga a una zona privativa o planta del inmueble de carácter privado en la que no coexista tal desembarque con una zona común o itinerario de escalera del inmueble, siempre que la solución sea viable técnicamente y acorde con las condiciones aplicables de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio.

b. Siempre que sea viable se realizará la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar obligatoriamente a la misma.

c. El cuarto de máquinas deberá ubicarse en interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. No podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el planeamiento urbanístico vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico según la normativa aplicable.

d. La instalación de un nuevo ascensor no podrá suponer la desaparición de huecos de acceso al patio, salvo que se acredite que es imprescindible su desaparición para la instalación o reforma del ascensor, en cuyo caso deberán disponerse huecos sustitutivos o, en todo caso, medios alternativos para el acceso al patio.

e. En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente o reduzcan por debajo de las mínimas exigibles o las preexistentes las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o los edificios colindantes. Los documentos gráficos del proyecto deberán reflejar la disposición de todas las ventanas que ventilan o iluminan a través de los espacios donde pueda existir incidencia del ascensor, indicando asimismo el uso de dichas estancias.

f. Cuando la instalación del ascensor, por las dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de piezas habitables, definidas así según las Ordenanzas municipales de edificación, y se demuestre que la instalación del ascensor exige inevitablemente reducir las luces rectas a menos de 2,00 metros, podrá autorizarse su

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 92 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

instalación siempre que el cerramiento perimetral del ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, la cabina sea opaca o translúcida y descienda automáticamente a la planta más baja cuando no se encuentre en uso. En dicha planta no podrá existir ninguna ventana de pieza habitable a una distancia de la cabina inferior a 2 m. En cualquier caso, el diseño del recinto perimetral del ascensor impedirá la introducción de objetos o extremidades.

g. Será el proyectista el que deberá justificar, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, que los efectos discriminatorios que podría representar la no instalación del ascensor serían mayores que la disminución de prestaciones que pudieran producirse en el edificio debido a dicha instalación y, que las prestaciones del patio resultante son suficientes para la ventilación de todas las ventanas de las piezas habitables cuyos huecos abran a dicho patio.

h. En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), pueden reducir las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos establecidos por la legislación vigente.

**II. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EL INTERIOR DE EDIFICIO O PATIO INTERIOR.**

El ascensor deberá instalarse preferentemente en el interior del edificio cuando sea técnica y económicamente viable y no resulte incompatible con el grado de protección del mismo. Podrá entenderse que no es posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, consideradas todas las posibilidades, en los siguientes casos:

- a. Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes o hueco de escaleras.
- b. Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE y sus documentos de apoyo y/o las condiciones anteriormente establecidos.
- c. Cuando la instalación afecte a elementos o espacios objeto de protección.



d. Cuando siendo necesario recurrir a la expropiación de elementos privativos, esta no sea posible.

Cuando, de acuerdo con lo anterior, no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, siempre que se garantice:

a. Que la nueva instalación no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio ni en el resto de condiciones técnicas enunciadas en el apartado II.

b. Que la superficie resultante del patio en el que se instala el ascensor, incluyendo en dicho cómputo otras superficies estrictamente imprescindibles como la ocupada por la reconstrucción de la caja de escaleras si fuese necesaria, no es inferior en más del 25% a la dimensión mínima establecida con carácter general para los patios en la normativa urbanística (respetando siempre el mínimo de 2 metros establecido por la legislación civil). Cuando no pueda cumplirse alguna de las condiciones anteriores, se entenderá que no es posible la instalación del ascensor en un patio interior.

### III. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EXTERIOR DEL EDIFICIO.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, bien sea en el interior del edificio o en un patio interior, podrá autorizarse la instalación de la caja de ascensor por el exterior del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que sea la única solución técnica y económicamente viable para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad en la edificación existente objeto de actuación.

b. La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados, si bien podrán aceptarse otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos. En las fachadas de las torres de ascensores no se permitirá ningún tipo de instalación de la edificación o bajantes de recogidas de pluviales.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 94 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

c. Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la afección al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y características de la vialidad (mobiliario urbano, plazas de aparcamiento y plantaciones) situadas en aquel, tanto sobre como bajo rasante, los costes de modificación de su trazado serán asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor debiendo solicitar y obtener la correspondiente autorización administrativa para ello.

d. Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañado, bordillos, entre otros, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes, debiéndose cumplir lo establecido en la normativa municipal.

**IV. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EXTERIOR DEL EDIFICIO  
SOBRE ESPACIO DESTINADO A ZONAS VERDES Y VÍAS PÚBLICAS.**

Las torres de ascensores por el exterior del edificio se instalarán preferiblemente sobre espacios libres de dominio privado, cuya titularidad pueda acreditarse o queden calificados como tales por el planeamiento urbanístico. En el caso en que no existan estos espacios o aun con su ocupación fuese imposible satisfacer plenamente las condiciones generales anteriores o las particulares que se establecen en el artículo siguiente, podrá autorizarse la ocupación y utilización de la porción de zona verde o vía pública de dominio público estrictamente necesaria para la instalación de la torre de ascensor, debiendo de contar para ello de los respectivos informes favorables de los Servicios Municipales competentes previa justificación técnica presentada por los interesados, en el cual se justifiquen que la opción elegida como únicamente viable supone el menor impacto posible en el



dominio público. Se considerará dominio público, a los efectos de este Título, los siguientes supuestos:

a. Suelo demanial de titularidad y uso público inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

b. Suelos patrimoniales adscritos a un uso o servicio público por más de 30 años, conforme a lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

c. Suelos de dominio y uso público de acuerdo con los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente.

La ocupación y utilización de bienes de dominio público como zonas verdes o vías públicas colindantes con edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva para la instalación de torres de ascensores adosadas a las fachadas solo será posible cuando se cumplan simultáneamente, además de las condiciones anteriormente indicadas, las siguientes:

a. Quede justificado fehacientemente en la solicitud de licencia que, por las características concretas del edificio en el que se pretende implantar, dicha solución constituye la única técnica o económicamente viable y compatible con el grado de protección del edificio que permite cumplir las condiciones básicas de accesibilidad, sin afectar ni a viviendas ni a locales y todo ello en congruencia con el carácter de la edificación.

b. Se respete un ancho mínimo de paso peatonal en el espacio público de 1,50 metros que, excepcionalmente, podrá reducirse a 1,20 metros en aquellos supuestos en los que las características del espacio público lo hagan inviable.

## V. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

Las solicitudes de licencia urbanística cuyo objeto se corresponda con el ámbito de aplicación del presente Anexo se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, en relación con el alcance de la obra y el edificio sobre el que se intervenga.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 96 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**ANEXO V. PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIÓN DE  
PINTURAS MURALES**

**1. PROHIBICIONES:**

No se permitirá la realización de pinturas murales en sus distintas manifestaciones, en inmuebles objeto de protección o catalogación, ya sea tal protección procedente del PGOU y de los PEPRI Centro o Albaicín, ya sea tal régimen procedente de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz (inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o en el Inventario General de Bienes Inmuebles), quedando igualmente prohibidos, en su caso, en su entorno de protección. En los inmuebles que posean tales regímenes de protección nunca se podrá autorizar tales pinturas en cualquiera de sus manifestaciones.

**2. ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

El presente Anexo está dedicado a definir el procedimiento de autorización de pinturas murales en espacios o muros de titularidad privada, que se tramitarán de manera similar a los expedientes de obra menor. La autorización para realización de pinturas murales sobre muros de titularidad municipal deberán tramitarse con el Área Municipal competente en la gestión de dichas propiedades.

**3. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

- Modelo de solicitud de licencia de obra menor suscrito por el autor de la pintura.
- Justificante del abono de la tasa correspondiente.
- Plano de localización del edificio o muro donde se propone la pintura mural.
- Autorización o consentimiento escrito del propietario del inmueble afectado.
- Boceto del mural a realizar, con indicación de técnica y tiempo estimado para su ejecución.
- Declaración responsable del autor respecto de la no afección de lo propuesto a los derechos constitucionales.

**4. TRAMITACIÓN:**



- De manera análoga a las licencias de obra menor, examinada la documentación presentada, y subsanada en su caso la misma, se procederá a emitir informe técnico respecto de la documentación presentada. Si del mismo emanara algún requerimiento, éste deberá hacerse del modo establecido y con los plazos correspondientes.
- Una vez emitido el informe técnico favorable, y únicamente en el caso de estar situada la intervención en Conjunto Histórico, se someterá la pintura mural a dictamen de la Comisión de Seguimiento de los Planes Especiales. De requerirse cualquier ajuste por el citado órgano, deberá notificarse su contenido al interesado para que proceda a su subsanación en plazo. De no subsanarse, se procederá a la denegación de la licencia solicitada, y de obtener dictamen favorable de la Comisión se continuará el trámite del expediente.
- Se continuará con la confección del informe con propuesta de resolución favorable a la petición de pintura mural por parte del Servicio o Zona correspondiente dentro de la Dirección General de Licencias.
- Tras ello, se elevará la resolución a la Concejalía Delegada para la emisión del Decreto que autorice la intervención. La propia resolución deberá especificar aspectos relativos a normas o medidas preventivas en el entorno de la actividad, indicándose en su caso los productos que se han de utilizar, señalándose igualmente el plazo máximo para la ejecución del mismo y el tiempo de conservación/protección de la obra, vigencia del mural pintado, que será de mínimo 1 mes y máximo 1 año.

En el caso de que fuera necesario la instalación de un andamio u otros medios auxiliares para la ejecución del mural deberán solicitarse previamente de conformidad con la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, y con la documentación y procedimiento establecido en aquélla.

## ANEXO VI. PROCEDIMIENTO PARA EL CERRAMIENTO DE BALCONES.

### 1. REQUISITOS:

- El cerramiento de balcones en fachadas de edificios solo será posible respecto de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU 2001, viabilidad que deberá acreditarse por el interesado y justificada en la mejora de la eficiencia energética de los mismos, debiéndose presentar una propuesta de actuación conjunta con objeto de dar uniformidad a la fachada de los inmuebles objeto de los distintos cerramientos (Art. 7.7.6 de la Normativa Urbanística del PGOU 2001).

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 98 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

- El cerramiento no podrá alterar de forma negativa las condiciones higiénicas, acústicas o de aislamiento térmico de las piezas habitables que recaigan al balcón o galería objeto de cerramiento.
- Los cerramientos futuros que se soliciten en el mismo edificio deberán integrarse y adecuarse a la propuesta planteada.
- En los edificios existentes en el ámbito del Conjunto Histórico de Granada el cerramiento de balcones será aplicable, siempre que la intervención sea viable y compatible con la normativa de los Planes Especiales de Protección, y en las condiciones que en los mismos se establezcan.

**2. DOCUMENTACIÓN:**

- Deberá aportarse junto a la DR, una propuesta conjunta o unitaria de cerramiento, presentada por el representante de la Comunidad de Propietarios del edificio en cuestión.
- Deberá presentarse, junto a la documentación inicial, documentación técnica firmada por técnico/a competente, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, tanto se si trata de un cerramiento o acristalamiento nuevo como si se trata de cambiar uno antiguo preexistente.
- Documentación acreditativa de la habilitación profesional del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.

**ANEXO VII. CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDA.**

En relación con las intervenciones de cambio de uso de locales a vivienda, se incluyen a continuación los diversos aspectos a tener en cuenta en su tramitación, que se corresponderá con la de una licencia de obra mayor, toda vez que este tipo de intervenciones requieren el control previo de la densidad de vivienda.



**1. REQUISITOS:** Respecto de las condiciones que las viviendas a implantar deberán cumplir, se resumen a continuación una serie de notas fundamentales:

- **Dimensiones mínimas de las piezas vivideras:** En todos los ámbitos de planeamiento municipal, las dimensiones de las piezas de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y resto de dormitorios de las viviendas serán las fijadas por la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera.
- **Condiciones de acceso a las viviendas en edificios plurifamiliares:** En cumplimiento de la condición de acceso común en edificios plurifamiliares que establece el PGOU, se deben contemplar las siguientes opciones válidas para su configuración:
  - Acceso a las viviendas a través del propio portal del edificio.
  - Acceso a las viviendas desde soportales o zonas exteriores privativas del edificio, ya sean éstas de acceso público o privado.
  - Acceso mediante nuevo portal creado en el edificio, con generación de nueva zona común desde la que se accede a más de una vivienda. Dicho portal cumplirá todas las exigencias dimensionales, técnicas y de suministro vigentes para cualquier portal plurifamiliar.
  - No se considera como opción de acceso a viviendas en edificios plurifamiliares la del único ingreso directo desde vía pública.
- **Viviendas diáfanas o lofts:** Se podrán disponer viviendas cuyos espacios vivideros no se encuentren compartimentados entre sí, siempre que se garantice la posibilidad futura de su transformación en un vivienda compartimentada acorde con todos los requerimientos funcionales y dimensionales preceptivos según PGOU.
- **Situaciones particulares de la calificación aplicable:** No podrán introducirse nuevas viviendas en la planta baja de aquellos inmuebles cuya ocupación sea ya superior a la establecida para ello por la calificación aplicable, ni en locales terciarios que respondan a la dotación mínima obligatoria establecida por el planeamiento para dichos usos.
- **Casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes:** En cambios de uso de locales a vivienda, así como en cualquier intervención en la que se incremente el número de viviendas de la edificación, no resultan de aplicación las tolerancias funcionales y dimensionales establecidas por la normativa para los supuestos de rehabilitación.

Código seguro de verificación: **GSD3Q1CPLBR603R33RG5**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-10-2021 11:45:14

Contiene 1 firma digital



Pag. 100 de 101





AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
(Plaza del Carmen)

**2. DOCUMENTACIÓN:**

- **Memoria técnica de cambio de uso**, con justificación expresa del ajuste de la propuesta a la densidad máxima de vivienda establecida por el planeamiento, así como al resto de normativa municipal y técnica relacionada con condiciones de habitabilidad, accesibilidad, seguridad en caso de incendios, seguridad de utilización y salubridad.
- **Justificación del abono de la tasa** por licencias urbanísticas de cambio de uso.
- **Documentación acreditativa de la habilitación profesional** del técnico autor de la documentación aportada, según lo establecido en el artículo 11.11 de la presente Ordenanza.
- **Cuestionario de Estadística de Edificación y Vivienda.**
- **Asunción del promotor de la obra del compromiso de no ocupación** de la vivienda hasta la completa terminación de las obras de urbanización y tramitación de la primera ocupación correspondiente, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación.

Y para que así conste y surta sus efectos donde proceda, se expide la presente certificación de oficio, hecha la excepción establecida en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de su aprobación definitiva en Granada a fecha de firma electrónica

**EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,**

**EL SECRETARIO**

**Fdo. Miguel Ángel Fernández Madrid**

