



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

ANUNCIO CONSULTA PREVIA

ASUNTO.- Trámite de consulta pública previa para la Propuesta de Modificación de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas del Ayuntamiento de Granada (OMAU).-

I. Antecedentes. Marco Legal.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), regula en su título VI la iniciativa legislativa y la potestad normativa de las Administraciones Públicas, introduciendo una serie de novedades respecto a la regulación anterior, que tienen como objetivo principal incrementar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas.

Entre estas novedades destaca la necesidad de recabar, con carácter previo a la elaboración de la norma, la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por la misma, acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias (Art. 133 de la LPACAP).

La consulta pública se sustanciará a través del portal web correspondiente, siendo un trámite exigible para todas las Administraciones Públicas en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos.

Atendiendo a tal precepto normativo, el Área de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias pretende llevar a cabo la modificación de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas (OMAU) aprobada en sesión ordinaria de fecha 20/07/2022 (BOP de la Provincia de fecha 08/09/2022). Así, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, pretende dar un impulso a la colaboración público-privada, indicando en su exposición de motivos como objetivo **"Potenciar esta colaboración se convierte en otra de las líneas estratégicas de la ley. La responsabilidad de las Administraciones Públicas en el control de la ordenación urbanística no debe estar reñida con el importante papel que debe desempeñar la iniciativa privada, especialmente la de carácter empresarial, en la gestión y ejecución de los planes, así como el de las entidades colaboradoras y los colegios profesionales"**.

Así, el Art. 9.2 de la LISTA nos indica lo siguiente:

"Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos, podrán:

a) Constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

b) Celebrar convenios de colaboración y formalizar encomiendas de gestión con los Colegios Profesionales para la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de esta Ley, siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas. Como resultado de lo anterior podrán emitirse informes o certificados que, no teniendo la consideración de actos administrativos, puedan ser asumidos por la Administración. Las tareas podrán consistir en:

1º Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

2º Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable.

3º Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.

4º Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable.

5º Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.

c) Con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b), podrán colaborar con la Administración entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras cuyos requisitos de organización, funcionamiento, habilitación y registro se establecerán reglamentariamente."

El Reglamento de desarrollo de la LISTA, Decreto 550/2022, en su Artículo 11 y tras la nueva redacción a través del apartado dos del artículo 118 del D.-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía (BOJA 16 febrero, vigente desde el 17/02/2024), procede a dar un impulso a la colaboración público-privada mediante la figura de las entidades urbanísticas certificadoras, previéndose no sólo la posibilidad de la participación de los colegios profesionales, vía convenio de colaboración, o bien como entidad urbanística certificadora, sino también la participación en tal colaboración de entidades privadas previamente acreditadas y mediante la formalización de un contrato:

Artículo 11 Las Entidades Urbanísticas Certificadoras

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras son entidades privadas de carácter técnico, con personalidad jurídica propia que podrán colaborar con las Administraciones Públicas en el desarrollo de las actuaciones previstas en el artículo 9 de la Ley.

La colaboración con las Administraciones Públicas se instrumentalizará a través de la celebración de contratos con éstas, de conformidad con los principios de publicidad y transparencia, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público, así como a través de convenios de colaboración.

2. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras podrán actuar a instancia de persona interesada en los procedimientos de intervención administrativa sobre la actividad de edificación en los mismos términos del apartado 2 del artículo 10.

3. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras deberán inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía que a tales efectos se crea en el artículo 16.

Los ámbitos de actuación de colaboración y actuación de las entidades urbanísticas certificadoras y los colegios profesionales se indican en el Art. 13 del Reglamento también modificado por el Decreto- Ley 3/2024 indicando:

"1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales podrán realizar tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, control e inspección del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el Título VI de la Ley, consistentes en:

a) Verificación de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación técnica correspondiente a los actos sometidos a licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística. Podrán emitir certificación de conformidad respecto de la documentación preceptiva para la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

b) Acreditación del cumplimiento de la legislación territorial y urbanística de los proyectos, así como de las determinaciones de los instrumentos de ordenación y demás exigencias previstas en la legislación sectorial, cuyo control se atribuya expresamente al Ayuntamiento, pudiendo emitir a estos efectos informes previos de conformidad técnica y jurídica.

c) Verificación de las obras ejecutadas conforme a la licencia otorgada o a la declaración responsable presentada. En función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:

-
- 1ª. De control previo al inicio de la ejecución de obras. Podrán emitir certificación tanto de la documentación legalmente establecida, como de los resultados de las actuaciones de comprobación in situ en el solar relacionadas con el acta de replanteo.*
-
- 2ª. De control de ejecución de las obras. Podrán emitir tantas certificaciones como resulten necesarias sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada o la declaración responsable presentada durante el proceso de ejecución de éstas.*
-
- 3ª. De comprobación de las obras ejecutadas. Una vez finalizadas las obras podrán emitir certificación de conformidad de las obras ejecutadas a los efectos de la presentación de la declaración responsable para la ocupación o utilización de edificaciones o, en su caso, la solicitud de licencia de ocupación o utilización.*

d) Colaboración en la realización de todas aquellas actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación, entre otras:

-
- 1ª. De verificación de los informes de inspección técnica de las construcciones y edificaciones.*
-
- 2ª. De control administrativo sobre el cumplimiento del deber de conservación.*

e) En general, cualquier otra tarea de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo complementaria a las actuaciones reguladas en el Título VI de la Ley.

2. Los Ayuntamientos podrán desarrollar lo dispuesto en este artículo, a través de sus correspondientes ordenanzas, en el marco del artículo 9 de la Ley y de este Reglamento, al amparo de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley."

Como puede comprobarse este último apartado, el número 2 del Art. 13 del Reglamento de Desarrollo de la LISTA, prevé la posibilidad de desarrollo vía ordenanza municipal del marco de colaboración tanto de los Colegios Profesionales como de las Entidades Urbanísticas Certificadoras, con las emisión de informes que pueden ser asumidos vía administrativa, siendo por tanto necesario regular y reglamentar ese cauce de colaboración.

II. Problemas que se pretende solucionar.

El objeto de la propuesta de modificación de la OMAU es establecer vía reglamento/ordenanza el **procedimiento de colaboración en los expediente de tramitación de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones previas, así como intervención de funciones complementarias de inspección urbanística**, respecto de los Colegios Profesionales como de las Entidades Urbanísticas Certificadoras, según el Registro Andaluz de tales entidades, y la integración de tal colaboración en el procedimiento de concesión o fiscalización de las actuaciones comunicadas, de conformidad con el Art. 137 y 138 de la LISTA y los Arts. 288 y siguientes del Reglamento de desarrollo de la LISTA.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE MANTENIMIENTO, OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

III. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La nueva regulación implantada por el legislador andaluz respecto de la colaboración público- privada en materia de intervención de la edificación exige proceder a regular y desarrollar el régimen de intervención privada en la actividad de control urbanístico de las actuaciones de edificación, construcción, instalación y uso del suelo, vuelo y subsuelo. La opción de no regular nada, y dejar vigente el actual marco jurídico no es una opción a valorar.

IV. Necesidad y oportunidad de la aprobación.

Analizados los problemas existentes y las distintas alternativas regulatorias, se concluye la necesidad de modificar la Ordenanza Municipal de Actuaciones Urbanística (OMAU) con objeto de regular la colaboración público- privada en el ámbito de intervención de la edificación.

V. Objetivos de la norma.

Partiendo del análisis realizado, la consulta pública previa tiene el siguiente objetivo:

- adecuar la Ordenanza vigente a las modalidades de colaboración público-privada previstas por el legislador andaluz tras la última modificación de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

VI. Envío de aportaciones.

Las personas interesadas, puede hacer llegar sus opiniones, aportaciones o sugerencias sobre la oportunidad de la iniciación de la PROPUESTA de modificación de la Ordenanza de Actuaciones Urbanísticas (OMAU) que se propone modificar. En el texto que se envíe se hará constar el nombre y apellidos o denominación social de la persona que lo envía, así como en su caso, de la persona que lo represente.
