

ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS COMUNICADAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Administración municipal interviene en la actividad de los particulares y otros organismos públicos y tiene como consecuencia el condicionamiento del ejercicio válido de las actividades de los particulares a la previa verificación de su adecuación a la ordenación urbanística y normativa sectorial vigente y la consiguiente concesión de licencia.

La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

Es deseable que el procedimiento administrativo sea lo más ágil posible, limitando los trámites burocráticos, para evitar demoras y complicaciones en la tramitación de los expedientes de licencias.

Las obras menores, entendidas como aquellas de sencillez técnica, y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornamentación o cerramiento, en las que se hace necesaria una mayor agilidad, y menores exigencias para el otorgamiento de autorizaciones, pues sería excesivamente gravosa la exigibilidad de los mismos requisitos que para las obras mayores.

En este sentido la presente Ordenanza pretende conseguir la simplificación y reducción de trámites, agilizando procedimientos, limitando comprobaciones y controles apriorísticos innecesarios, medidas éstas compensadas con la actuación responsable que se presume de promotores, titulares y profesionales, en su deber de sujeción a la obtención de previa licencia o autorización administrativa, sustituyéndola por un acto de comunicación previa, una vez acrediten documentalmente el cumplimiento de determinados requisitos, especificados en la presente Ordenanza.

El Texto Refundido de Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (aprobado por Decreto Legislativo 1 /2000, de 8 de mayo), en el artículo 166.1, y el apartado 1 del artículo 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de diciembre), recogen los actos sujetos a licencia urbanística. Será objeto de esta ordenanza regular el ámbito y procedimiento necesario para la tramitación de los actos no sujetos a licencia urbanística.

Según el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de régimen local que en la esfera de su competencia, las entidades locales podrán aprobar Ordenanzas y Reglamentos. Estas ordenanzas no podrán contener preceptos opuestos a las Leyes.

Para la puesta en marcha de este nuevo procedimiento resulta necesario contar con la cobertura jurídica de una Ordenanza que contemple dichos supuestos (actuaciones urbanísticas comunicadas), que se acomodará a las disposiciones vigentes en la materia urbanística y de procedimiento administrativo.

Será la presente una Ordenanza abierta que permitirá incorporar a la figura de "*actuaciones comunicadas*" otros supuestos no previstos en la actualidad, que tanto la evolución urbanística, medioambiental o tecnológica como la infraestructura y organización administrativa municipal, permitan su acogimiento a este procedimiento simplificado.

ARTÍCULO 1.- OBJETO

El objeto de la presente Ordenanza es la regulación de las "*actuaciones comunicadas*" en las que, para su ejercicio o ejecución, se sustituye la necesidad de obtención de licencia por una comunicación previa, por escrito, del interesado a la Administración municipal, cuando se trate de obras de escasa entidad técnica para las cuales no sea necesaria la presentación de proyecto técnico y otras actuaciones menores en vía pública y/o edificaciones.

Este procedimiento, cualesquiera que sean las obras a realizar, únicamente será de aplicación a las actuaciones a desarrollar en suelo urbano y urbanizable en ejecución o dentro de los límites de asentamientos rurales.

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO MATERIAL

Las actuaciones comunicadas comprenden en general todas aquellas actividades, instalaciones u obras no englobadas en los supuestos del artículo 166.1 del Texto Refundido de Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), ni en la que figura en el apartado 1 del artículo 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre).

Serán objeto de actuación comunicada aquellas obras o instalaciones que, en atención a su escasa entidad técnica, jurídica e impacto urbanístico o ambiental, únicamente deban ser puestas en conocimiento de la Administración municipal para su examen documental previo, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de la constancia fehaciente de su realización y posible control posterior, y para comprobar su adaptación a la normativa vigente que sea de aplicación en cada supuesto.

Se incluyen inicialmente en esta figura jurídica los siguientes tipos de actuaciones:

Obras

1. Obras menores, caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica: pequeñas obras de reparación simple, de decoración,

ornato o cerramiento, que no precisen de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados, circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra mayor.

Se consideran incluidas en el procedimiento de actuaciones comunicadas aquellas obras menores especificadas en el artículo 3 de la Ordenanza cuyo presupuesto no supere los 20.000€. Se tramitarán por el procedimiento normal las obras menores que rebasen este presupuesto y aquellas otras no incluidas en esta Ordenanza.

Se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y análogas etc.), que no afectan al diseño exterior, al conjunto de la edificación, ni modifican el número de unidades físicas de viviendas y locales, o las condiciones básicas de habitabilidad o seguridad en el edificio, local o instalación.

En ningún caso se supondrán incluidas aquellas obras que supongan alteración de volumen o de la superficie construida, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, ni modificación del uso objetivo según las normas urbanísticas. Tampoco se incluyen los cerramientos de muro fábrica de cualquier clase, considerados como obra mayor por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Otras Actuaciones

2. Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción no incluidos en la autorización que supone la licencia urbanística, tales como carteles publicitarios de la obra, casetas, vallas, etc., y otros que requieran un control o verificación municipal por razones de seguridad, no instalados en espacios de dominio público.

ARTÍCULO 3.- OBRAS MENORES SUJETAS A PROCEDIMIENTO COMUNICADO

1. Obras de conservación, mantenimiento y reparación en las que concurren las circunstancias siguientes:

- No precisen la colocación de andamios o la realización de trabajos temporales en altura o vehículos grúa (de más de 2 plantas).
- No afecten a edificios o conjuntos protegidos.

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios, o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

2. Obras de acondicionamiento menor:

1. En viviendas: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de solados, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes:

- No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda, de las condiciones de habitabilidad o se modifique el número de unidades de viviendas.
- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes, especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios y conjuntos protegidos.
- En cambios de carpintería, que no se reduzcan sus dimensiones, ó afecten a recorridos de evacuación, ni modifiquen las características de cerramientos diseñados conforme al Código Técnico de la Edificación.

2. En locales: obras de modificación o sustitución en suelos, techos y paredes, que no afectan a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni impliquen una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento del Documento Básico SI - Seguridad en Caso de Incendio, del Código Técnico de la Edificación. (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.), por requerir en estos supuestos licencia de obras de acondicionamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y que:

- No impliquen la modificación de uso.
- No se trate de edificaciones fuera de ordenación, o de edificios y conjuntos protegidos.
- No precisen la colocación de vallas o andamios.
- Que se trate de actividad no clasificada.
- No de lugar a la ampliación/modificación del aforo del local que implique la aplicación de otra normativa.

3. Reparaciones parciales en paramentos exteriores de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado puntual de cubiertas, y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios.

En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

Deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- No precisen la colocación de andamios.
- No afecten a edificios o conjuntos protegidos (incluidos en el Catálogo de Edificios Urbanos Protegidos del Plan General).

3. Otras obras menores:

1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

2. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con una superficie no superior a 500m² con las mismas limitaciones del apartado anterior, y no se altere el nivel natural del terreno.

3. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.

4. Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas.

ARTÍCULO 4. REQUISITOS DOCUMENTALES Y TÉCNICOS.

Con carácter general, en todos los supuestos:

- Instancia cumplimentada con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.
- Fotocopia del NIF ó DNI del solicitante.
- Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular legal como profesional.
- Situación de la obra a realizar.
- Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
- Fotografía/s del emplazamiento.

Con carácter específico, para los siguientes supuestos:

1. Obras Menores.

1. Obras de conservación y mantenimiento:

- Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano de emplazamiento y asunción expresa del cumplimiento de las normativas técnicas de aplicación.
- Presupuesto detallado por partidas (incluyendo materiales y mano de obra).
- Fotografía (en caso de exteriores).

2. Obras de acondicionamiento menor:

-Viviendas:

- Memoria de la actuación que se va a realizar con un croquis/plano de la vivienda, indicando dónde se van a realizar las obras y asunción expresa del cumplimiento de las normativas técnicas de aplicación.

- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

-Locales:

- Memoria descriptiva de las obras, incluyendo croquis, plano de la zona de actuación y de emplazamiento y asunción expresa del cumplimiento de las normativas técnicas de aplicación.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía interior y de la fachada exterior.
- Referencia o fotocopia de la licencia de apertura, o licencias de obras.

-Paramento exterior:

- Memoria detallada de la actuación, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color y uniformidad con el resto de la fachada) y diseño de la fachada.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía de la fachada.

-Otras obras menores:

- Memoria (diseño gráfico, conteniendo cumplimiento de las normas urbanísticas/Plan General-fachadas, y dirección facultativa en supuestos especiales).
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía (exteriores).

2. Elementos auxiliares de obras de construcción.

- Plano de emplazamiento.
- Memoria y diseño gráfico o croquis, incluyendo plazo de duración de la instalación.
- Certificado técnico de instalación
- Póliza de seguro de responsabilidad civil, en su caso.

ARTÍCULO 5. PROCEDIMIENTO.

1. Este procedimiento sólo será aplicable en los supuestos y en las condiciones anteriormente establecidas. El resto de actuaciones no incluidas en esta Ordenanza quedarán sujetas al procedimiento normal de solicitud y resolución regulado en la normativa específica aplicable a las licencias urbanísticas.

2. Se presentará en registro de entrada instancia normalizada, acompañada de la documentación general y específica para cada supuesto. El sello de registro de entrada, mediante diligencia administrativa del órgano competente, equivaldrá al "enterado" de la Administración Municipal, salvo que la documentación presentada esté incompleta.

3. Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de los actos comunicados, proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:

1. Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a un (1) mes, contados desde el día siguiente a la fecha de entrada en el registro del Área de Urbanismo, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate; este plazo podrá ampliarse por razones justificadas.
3. En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de "conforme" firmada por la Jefatura del Servicio correspondiente, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda, y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

Si transcurrido el plazo de dos (2) meses el interesado no hubiera recibido comunicación alguna, se entenderá que la actuación es conforme y podrá iniciar las obras.

ARTÍCULO 6. CONDICIONES GENERALES Y EFECTOS DE LA ACTUACIÓN COMUNICADA.

1. Las actuaciones tramitadas en virtud del procedimiento recogido en esta ordenanza producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto que la comunique, pero no alterarán las situaciones jurídico-privadas entre éste y las demás personas.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las actuaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando, por causa de falseamiento, error u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación de deficiencias, de inadecuación de procedimiento como actuación comunicada, o cualquier otra comunicación en relación con la tramitación y resolución del expediente.

3. El régimen procedimental recogido en los apartados anteriores no exonera a los titulares de dichas actuaciones de sus obligaciones de carácter fiscal que se regirán por las ordenanzas fiscales, teniendo a dichos efectos la actuación comunicada la consideración de hecho imponible propio de la licencia urbanística.

4. Se establecen las siguientes condiciones generales para todas las actuaciones comunicadas:

- a) Únicamente amparan las obras descritas en la memoria. Si se realizan tipo de actuaciones que no sean las expresamente contempladas, se deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
- b) No surtirán efectos si con ellas se pretende llevar a cabo una ocupación del dominio público.
- c) El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la instancia conteniendo la comunicación diligenciada (con sello), facilitando el acceso a la obra o actividad al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.
- d) El interesado deberá colocar un cartel visible desde la vía pública indicativo del número y fecha de la autorización, acompañado de la siguiente información: datos del promotor, descripción de la autorización y situación de la obra. No se podrán iniciar las obras sin que se coloque previamente el cartel indicativo.
- e) Las obras se deberán realizar en el plazo máximo de seis (6) meses desde la fecha de entrega de la comunicación sellada, o desde el día siguiente a la finalización del plazo en que hubiera debido realizarse la comunicación. Transcurrido este plazo se entiende caducada la autorización, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras, interrumpiéndose el cómputo del plazo. La prórroga para la ejecución de las obras solicitadas podrá alcanzar hasta un máximo de seis (6) meses de plazo.
- f) Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.
- g) 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.

- h) Las autorizaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación.
- i) Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante la oportuna instancia acompañada de los documentos que sean necesarios.
- j) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- k) Quedará prohibido el acopio de materiales de construcción, herramientas, útiles o instrumentos en la vía pública.

ARTÍCULO 7. RÉGIMEN DE CONTROL E INSPECCIÓN MUNICIPAL.

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística.

ARTÍCULO 8. INFRACCIONES Y SANCIONES.

En caso de que, habiéndose tramitado una actuación urbanística por el procedimiento previsto en la presente ordenanza, se compruebe que su ejecución se aparta de lo inicialmente comunicado, siendo necesaria la tramitación de licencia de obras, se procederá de conformidad con lo previsto en los artículos 176 y siguientes del Texto Refundido de Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurridos quince días desde el siguiente al de la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Provincia", de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local.

ANEXO

PROPUESTA DE SELLO CON EL QUE SE HAN DE DILIGENCIAR LAS INSTANCIAS COMUNICANDO ACTUACIONES NO SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA:

“LA/S ACTUACIÓN/ES A REALIZAR Y QUE SE DESCRIBE/N EN ESTE ESCRITO NO ESTÁ/N SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA, BASTANDO CON SU COMUNICACIÓN, DE LA CUAL SE TOMA CONOCIMIENTO TRAS HABERSE COMPROBADO QUE LA/S MISMAS CUMPLE/N CON LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ASÍ COMO CON LOS EXIGIDOS POR LA ORDENANZA CORRESPONDIENTE”.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 84 de fecha 3 de julio de 2009.

Pájara, a 6 de julio de 2009.

El Secretario General

Fdo. Antonio José Muñecas Rodrigo