ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS OBRAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La intervención en el ámbito urbanístico de la Administración municipal en la actividad de los particulares, ya se considere como una manifestación de la clásica forma de acción administrativa de policía ya como una manifestación de la técnica autorizatoria, es decir, de una de las técnicas características de la limitación administrativa de derechos, tiene en todo caso como consecuencia el condicionamiento del ejercicio válido de dicha actividad a la previa verificación de su adecuación a la ordenación urbanística y normativa sectorial vigente en la materia y la consiguiente concesión de licencia.

En efecto, el control que las Administraciones públicas ejercen sobre la actuación de los administrados en relación con las diversas formas del uso del suelo se ejercita a través de una modalidad de actividad urbanística denominada "intervención en el uso del suelo" (arts. 2-1º,c, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 2-2º,c, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), que puede desplegarse de manera preventiva, con el sometimiento de determinados actos a la previa y preceptiva licencia municipal (arts. 242-1º del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, que mantiene su vigencia, 97-1º de la LUCYL y 288 del RUCYL).

La licencia urbanística es una autorización municipal de carácter reglado que, sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de obras u otras formas de utilización del suelo que los instrumentos urbanísticos hayan previsto en cada terreno (arts. 243-1º del T.R.L.S. de 1992, 98 de la LUCYL y 291 del RUCYL).

Esta técnica de intervención administrativa se basa en el control de los actos de edificación y otros usos del suelo, para garantizar su adecuación y sometimiento a la legalidad y al planeamiento urbanístico.

En el ámbito urbanístico es tradicional la distinción entre las denominadas obras mayores y menores, cuyos contornos ha dibujado la jurisprudencia utilizando conceptos genéricos. En este sentido, se han venido definiendo como menores aquellas obras que se caracterizan por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica.

Hoy el art. 294 del RUCYL acoge de forma expresa este concepto de obras menores y regula la posibilidad de establecer un procedimiento abreviado para la concesión de licencias para este tipo de obras y para la primera ocupación o utilización de las construcciones o instalaciones, en el que los plazos de los trámites precisos para la expedición de la licencia se reducen a la mitad.

Pero, además, el análisis continuado de los procedimientos administrativos que se siguen ante la administración urbanística municipal en orden a la concesión de una licencia para estas obras de escasa entidad, que pueden ser calificadas como menores, pone de manifiesto aspectos no resueltos de la burocracia administrativa que, en la práctica, suponen demoras y complicaciones en la tramitación de los expedientes de solicitud de licencia. Uno de esos aspectos es que, aun dentro de las obras menores a que nos venimos refiriendo, hay algunas que por su sencillez extrema, su simplicidad absoluta, o, por decirlo de una forma expresiva, por su "inocuidad urbanística y sectorial", no requieren mayores comprobaciones previas ni ulteriores actuaciones administrativas, y otras que, pese a ser sencillas, requieren, no obstante, una comprobación previa y la adopción de algunas cautelas (imposición de condiciones u otras) que aconsejan la adopción de una resolución expresa.

En este sentido, la presente Ordenanza pretende instaurar una línea de simplificación y reducción de los trámites para las obras menores de extrema sencillez en orden a agilizar los procedimientos, disminuir las comprobaciones y los controles apriorísticos innecesarios.

Para ello, se prevé, junto con el procedimiento ordinario y el abreviado regulados en los arts. 293 y 294 del RUCYL, un nuevo procedimiento especial denominado de actuaciones comunicadas, para esas obras y actuaciones "urbanísticamente inocuas", que son las que se identifican en el articulado de la Ordenanza (Título I), quedando la tramitación de otras licencias para obras menores, también sencillas pero menos "inocuas", pendientes de una ulterior regulación, mediante Ordenanza, del correspondiente procedimiento abreviado, resultando hasta entonces sujetas al procedimiento ordinario.

Por lo demás, con esta regulación que se establece se favorece, además de la agilización indicada, la posibilidad de aplicar de forma conjunta lo dispuesto, de un lado, en los arts. 99-1º,d), de la LUCYL y 297 del RUCYL y, de otro, en el art. 58 de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Los arts. 99-1º,d), de la LUCYL y 297 del RUCYL establecen que cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas, siendo además la licencia ambiental requisito previo para el otorgamiento de la urbanística. Por su parte, el art. 58 LPACYL determina que el ejercicio de determinadas actividades (las previstas en el Anexo V de la mencionada Ley, salvo las que haya excluido de ese régimen una Ordenanza municipal), precisarán únicamente previa comunicación al Ayuntamiento del término municipal en que se ubique.

En esta situación, ocurriría que, en el caso del ejercicio de actividades ambientales sujetas al régimen de comunicación que requieran, a su vez, la realización de obras menores, no sería posible atender a lo previsto en los arts. 99-1º,d), de la LUCYL y 297 del RUCYL, ya que se produciría un desajuste temporal, pues la tramitación de la licencia ambiental se agotaría en la comunicación mientras que la de obras requeriría la instrucción de un procedimiento y su resolución expresa que se dilataría en el tiempo, poco o mucho, pero que en todo caso haría imposible el cumplimiento del mandato legal y reglamentario de resolución conjunta.

Aunque no podamos evitar este efecto en el caso, en teoría posible, de una actividad sujeta al régimen de comunicación que requiera, sin embargo, la ejecución -por ejemplo- de una obra mayor o de una menor sujeta al procedimiento abreviado, creemos que con la presente regulación se reducen al mínimo el número de supuestos en que tal efecto se produce.

Por otro lado, para evitar que la regulación del régimen de comunicación de obras suponga la vulneración de lo dispuesto en arts. 99-1º,d), de la LUCYL y 297 del RUCYL en punto al carácter previo de la licencia ambiental en el supuesto, inverso al planteado en el párrafo precedente, del ejercicio de una actividad que requiera licencia ambiental expresa aunque no exija más que una obra ínfima, excluimos justamente del régimen de comunicación las obras que se ejecuten para o con motivo de la implantación o realización de una actividad que está sujeta a licencia ambiental.

Por motivos similares (evitar la vulneración de la legislación sobre patrimonio histórico y cultural u otras normativas sectoriales) también se excluyen del régimen de comunicación las obras que a afecten edificios declarados monumentos históricos o que estén catalogados por el planeamiento, los incluidos en conjuntos históricos, en el entorno de monumentos o en otros ámbitos protegidos por la legislación de patrimonio histórico y cultural, o las que requieran informe o autorización previos de otras Administraciones Públicas.

TÍTULO PRELIMINAR.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento de la previa comunicación, por escrito, del interesado al Ayuntamiento de la realización de determinadas obras de

gran sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica para las que no sea preciso presentar proyecto técnico, de forma que la Administración en estos casos no viene obligada a resolver de forma expresa sobre la autorización de la obra comunicada.

Artículo 2. Cláusula de remisión

En todo aquello no regulado por la presente Ordenanza relativo a las obras que según lo dispuesto en el Título I de la misma están sujetas al régimen de comunicación, se estará a lo establecido por la legislación sobre régimen local, la legislación estatal sobre régimen del suelo y la autonómica sobre régimen del suelo y urbanismo.

TÍTULO PRIMERO: OBRAS SUJETAS A COMUNICACIÓN. REQUISITOS DOCUMENTALES DE LA COMUNICACIÓN.

Artículo 3. Ámbito material.

1.- El régimen de comunicación afecta a aquellas obras que, por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, únicamente deberán ser puestas en conocimiento de la Administración municipal para su examen documental, previo a la iniciación de su ejecución, a efectos de constancia fehaciente de la actuación que se pretenda realizar y posible control posterior para comprobar su efectivo ajuste a la normativa vigente que sea de aplicación en cada supuesto.

2.- En ningún caso será de aplicación este régimen a las obras que supongan alteración del volumen o de la superficie construida, reestructuración o modificación de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, ni modificación del su uso del mismo conforme con las normas urbanísticas, sino que se aplica únicamente a las obras, interiores o exteriores, de escasa relevancia (enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y análogas, cierre o vallado de fincas particulares, anuncios y otras), que no afectan al diseño exterior, al conjunto de la edificación, ni modifiquen el número de unidades físicas de viviendas y locales, o las condiciones básicas de habitabilidad o seguridad en el edificio, local o instalación.

3.- Se excluyen de la aplicación del régimen de comunicación las obras y actos constructivos a que se refieren los apartados 1º,2º,3º, 4º, 5º, 7º y 8º del artículo 288,a), del RUCYL en todo caso, y los recogidos en el apartado 6º del referido precepto, cuando alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales los 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 el uso del edificio, local o dependencia, o incluso los que supongan redistribución interior de locales o modificación substancial de sus instalaciones, así como las construcciones e instalaciones prefabricadas del apartado 9º y los actos no constructivos regulados en los apartados 1º a 5º del art. 288, b), del RUCYL.

4.- También quedan excluidas de dicho régimen las obras a que se refiere el apartado 8º del art. 6 de esta Ordenanza.

Artículo 4.- Obras sujetas a comunicación.

1.-A los efectos de la siguiente Ordenanza, se consideran los siguientes supuestos:

a- Obras de conservación y mantenimiento.

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, siempre que no precisen la colocación de andamios.

b- Obras de acondicionamiento menor:

b.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 (sin perjuicio del cumplimiento de sus normas especificas) y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurran las circunstancias siguientes:

-No impliquen la modificación sustancial de uso o distribución de vivienda 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 protegidos en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y cultural o del planeamiento urbanístico o estén incluidos en conjuntos o ámbitos protegidos.

-Estarán incluidas en este supuesto las que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.

b.2. En locales: obras de modificación o sustitución en suelos, techos y paredes, que no afecten 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 de la NBE-CPI (Norma Básica de Edificación- Condiciones Protección contra Incendios), o norma que la sustituya, por requerir en estos supuestos licencia de obras de acondicionamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y además:

-No impliquen la modificación del uso del local.

-No se trate de edificaciones fuera de ordenación, o de edificios protegidos en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y cultural o del planeamiento urbanístico o estén incluidos en conjuntos o ámbitos protegidos.

-No precisen la colocación de vallas o andamios.

-Que se trate de actividad no clasificada.

c- Reparaciones parciales en paramento exterior de edificios:

Fachadas, balcones, elementos salientes, retejado puntual de cubiertas, y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios, siempre que no precisen la colocación de andamios. 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. Todo ello, siempre y cuando no afecten a edificios o conjuntos protegidos. A título indicativo comprende:

-Reparación de portadas.

-Canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios.

-Cambio de puertas y ventanas exteriores; en ningún caso, cierre de balcones, manteniendo la totalidad de las características.

-Reparación de aleros, con o sin canalón, y vuelo de fachada.

-Reparación y sustitución de bajantes de agua.

-Reparación de antepechos de balcón volado a la vía pública.

-Armaduras para sostener toldos, ya sean fijos o plegables, se hallen en planta baja o piso.

-Reparación de marquesinas.

-Cambio de tejas inferior al 100% de la cubierta. Las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes.

-Cambio de canalones.

-Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

-Reja en ventana y balcones o antepecho de balcón o enrasado que se reparen o coloquen, cambien o modifiquen.

-Reparación de desperfectos de repisas.

d- Otras obras que no afectan a edificios:

d.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.

d.2. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con las mismas limitaciones del apartado anterior, y no se altere el nivel natural del terreno.

d.3. Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas.

Artículo 5: Requisitos documentales y técnicos.

1.- Con carácter general, para todos los supuestos:

-Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.

-Acreditación, en su caso, de la representación cuando se actúe en nombre de otra persona física o jurídica.
-Situación de la obra o actividad a realizar (dirección de la misma).

2.- Con carácter especial para los siguientes supuestos:

a- Obras de conservación y mantenimiento:

-Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis o un plano de emplazamiento.
-Presupuesto detallado por partidas (incluyendo materiales y mano de obra).
-Fotografía.

b- Obras de acondicionamiento menor:

b.1. 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.
-Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

b.2. Locales:

-Memoria descriptiva de las obras y del destino o destinos específicos del local, con indicación de si ha sido solicitada o ya se dispone de licencia ambiental y, en su caso, de apertura, incluyendo un croquis o un plano de la zona de actuación y de emplazamiento.
-Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
-Fotografía interior y de la fachada exterior.

c- 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.

TÍTULO SEGUNDO: PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN. EFECTOS.

Art. 6: Procedimiento.

1.- La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal debidamente cumplimentado e ir acompañada de la documentación, general y específica, establecida para cada supuesto en el artículo anterior.

2.- El sello de registro de entrada equivaldrá a la toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento de la obra a realizar, salvo en los supuestos regulados en las letras a) y b) del apartado siguiente.

3.- Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico, a la normativa sectorial y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación del escrito de comunicación, proseguirá con arreglo al alguno de los siguientes trámites:

a.- Formulada la comunicación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en el plazo de cinco días, podrá requerir en el plazo de los 15 días siguientes al de la comunicación la documentación complementaria necesaria, si la aportada no se ajustara a la exigida en el artículo anterior o su contenido no fuera suficiente o fuera incorrecto. Dicho requerimiento suspenderá, en los términos del artículo 42-5º,a), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la producción de efectos de la comunicación.

b.- Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en un plazo no superior a 15 días hábiles, contados desde el día siguiente a la fecha de entrada en el registro de la comunicación, se notificará al interesado que su solicitud de tramitará con arreglo al procedimiento ordinario, otorgándole un plazo de 10 días para que formule las alegaciones que considere oportunas al respecto.

c.- En los demás casos, se completará la comunicación con una diligencia de conformidad firmada por el funcionario responsable de informar la comunicación, 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.

4.- Sin que transcurran los plazos a que se refieren las letras a) y b) del apartado anterior, no

podrá entenderse otorgada la licencia para la obra objeto de comunicación ni, por tanto, iniciarse actuación alguna tendente a su ejecución.

5.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias tramitadas por este procedimiento que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no se hubiera podido formular la notificación a que se refieren las letras a) y b) del apartado 3 de este artículo.

6.- Este procedimiento sólo será aplicable en los supuestos y en las condiciones establecidas en los artículos precedentes. El resto de actuaciones no incluidas en esta Ordenanza quedarán sujetas al procedimiento ordinario de solicitud y resolución expresa regulado en la normativa sobre procedimiento de régimen Local y en los arts. 99 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ello sin perjuicio de la posibilidad de sujetar al procedimiento abreviado regulado en el art. 294 de la norma reglamentaria citada, y previa al aprobación de la ordenanza o instrumento de planeamiento a que el mismo se refiere, la obtención de la licencia urbanística para la ejecución otras obras de carácter menor que quedan excluidas de la aplicación del régimen de comunicación regulado en esta Ordenanza o las licencias de primera ocupación primera ocupación.

7.- El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal, administrativo o civil establecidas en la normativa vigente, que sea de aplicación.

8.- En ningún caso quedarán sujetas a este procedimiento las obras que afecten a edificios declarados monumentos históricos o que estén catalogados por el planeamiento, los incluidos en conjuntos históricos, en el entorno de monumentos o en otros ámbitos protegidos por la legislación de patrimonio histórico y cultural, las que requieran informe o autorización previos de otras Administraciones Públicas, si no se aportan con la comunicación, o las que se ejecuten para o con motivo de la implantación o realización de una actividad que esté sujeta a licencia ambiental según la legislación ambiental o la normativa municipal.

Art. 7. Condiciones generales y efectos de la actuación comunicada.

1.- Producirá 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. Se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales municipales.

2.- Únicamente se podrán ejecutar las obras e iniciar las actividades descritas en la memoria y restante documentación que ha de acompañar a la comunicación. Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado, acompañado de memoria descriptiva de las modificaciones y presupuesto detallado en los términos del art. 4 de esta Ordenanza.

3.- El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el impreso conteniendo la comunicación diligenciada, facilitando el acceso a la obra o actividad al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

4.- En ningún caso pueden realizarse obras o actuaciones en contra de la legislación vigente en la materia o del planeamiento urbanístico.

5.- Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

6.- 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.

7.- 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 amparada por la licencia.

8.- Los titulares de licencias obtenidas mediante comunicación, están obligados a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

9.- Queda prohibido colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público, y no dispongan de autorización específica.

Art. 8. Régimen de control e inspección municipal.

1.- Los servicios 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. A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 110 y 112 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Disposición Transitoria Única.

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de presente Ordenanza relativos a obras que pudieran estar sujetas al régimen de comunicación regulado en la misma, se resolverán aplicando la normativa existente en el momento en que los mismos hubieran sido iniciados.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor a los veinte días, a contar desde el día siguiente a su publicación íntegra en el “Boletín Oficial de la provincia”.

Publicado en *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SEGOVIA*, Año 2.005.- número 23. Miércoles, 23 de febrero.