

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61

VILLAREJO DE SALVANÉS

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

En la sesión de Pleno celebrada por este Ayuntamiento el día 30 de septiembre de 2016, se acordó la aprobación inicial de la ordenanza reguladora de la tramitación de licencias de obra menor, mediante acto comunicado de Villarejo de Salvanes, y los términos en los que resultan tras el acuerdo son los siguientes:

ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRA MENOR MEDIANTE ACTO COMUNICADO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El marco normativo europeo ha venido introduciendo en los últimos años mecanismos orientados a simplificar la actividad de intervención administrativa dirigida al ciudadano, destacando dentro del ordenamiento jurídico español, el régimen de la declaración responsable y de la comunicación previa.

Estas herramientas se convierten en títulos habilitantes para el ejercicio por el ciudadano de una serie de derechos que, tradicionalmente han estado sujetos a un régimen de control administrativo previo, mientras que ahora, la actuación municipal de control pasa a realizarse en un momento posterior, abogando por el principio de confianza en la madurez del ciudadano en sus relaciones con la Administración.

Con esta filosofía se plantea esta ordenanza para el caso de las licencias de obras menores tramitadas mediante el procedimiento de acto comunicado.

La licencia urbanística es una autorización municipal de carácter reglado que, sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de obras y la implantación de usos que los instrumentos urbanísticos hayan previsto.

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.

La presente ordenanza está dirigida a aquellos casos, dentro de los supuestos de obra menor, que, por su sencillez especial y simplicidad, no requieren de mayores comprobaciones previas ni ulteriores actuaciones administrativas por tratarse de actuaciones de extrema sencillez, y que constituye el denominado "Régimen de comunicación previa", diferenciando este de aquellas actuaciones que se incluyen en el régimen ordinario de la tramitación de las licencias de obra.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto de la ordenanza.*—La presente ordenanza tiene por objeto regular la tramitación de licencias de obra menor a través del procedimiento de actuación comunicada, englobando aquellas actuaciones que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deban ser comunicadas a la Administración Municipal antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de su realización, sin perjuicio de su posible control ulterior.

Las actuaciones urbanísticas tramitadas a través de dicho procedimiento en ningún caso podrán iniciarse antes de que transcurran quince días hábiles desde la fecha de su comunicación.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El procedimiento que regula la presente ordenanza será de aplicación, salvo las exclusiones del artículo 4, a aquellas obras de escasa entidad técnica que no precisen proyecto, según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en las que el impacto urbanístico o ambiental que causen sea nulo.

Art. 3. *Actos sujetos a acto comunicado.*—Estarán sujetas al régimen de comunicación las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. Obras en el interior de las edificaciones:
 - 1.1. Acondicionamiento de acabados de viviendas, tales como alicatados, solados, guarnecidos, enfoscados, pintados, falsos techos y escayolas, cambio de carpinterías interiores, instalaciones y renovación de aparatos sanitarios, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, siempre que concurran las circunstancias siguientes:
 - No afecten a la distribución interior, ni impliquen modificación sustancial de uso de viviendas o se modifique el número de unidades de vivienda.
 - No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones, ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
 - 1.2. Obras de acondicionamiento de los locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería etcétera, en las que concurran las circunstancias siguientes:
 - No afecten a la distribución interior, ni impliquen la apertura de huecos, ni afecten a su estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios.
 - En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de fachada ni de los elementos comunes.
2. Reparaciones parciales o instalaciones en paramento exterior de los edificios, cierres y rejas, siempre que no sea necesario la instalación de andamios.
3. Otras obras menores:
 - 3.1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, barandillas, etcétera, siempre que se trate de obras de escasa entidad, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
 - 3.2. Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.
 - 3.3. Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce en el interior de un solar o parcela, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural de terreno, ni la tala de árboles.
 - 3.4. Estudios geotécnicos en parcelas privadas y catas u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción (siempre que no conlleven movimientos de tierra).
 - 3.5. Obras necesarias para instalaciones menores de telecomunicación.
 - 3.6. Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción (instalación de carteles de obra, casetas, vallas, etcétera), siempre que no ocupen espacios de dominio público.
 - 3.7. 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, salvo cuando sea necesario andamio, que se tramitará como licencia de obra menor y salvo en edificios fuera de ordenación.

Las actuaciones no incluidas en el presente apartado y que no sean susceptibles de solicitud de licencia de obra mayor, se tramitarán conforme al procedimiento normal de licencia de obra menor.

Art. 4. *Exclusiones.*—Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, aquellas actuaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Todas aquellas obras consideradas como obra mayor, identificadas con las obras que requieran Proyecto Técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y entre otras las obras de edificación de nueva construcción, todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, así como las obras que tengan el carácter de intervención total de edificios, elementos o espacios catalogados, o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

2. Las obras para acondicionamiento o rehabilitación de locales necesarias para la implantación de actividades que puedan tramitarse mediante declaración responsable.

3. Obras para acondicionamiento o rehabilitación de locales necesarias para la implantación o modificación de actividades que deban tramitarse mediante el procedimiento de licencia previa.

4. Las obras que se realicen en locales dedicados a actividades incluidas en la Ley de Evaluación Ambiental.

5. Obras para las que sea preceptiva la autorización de otras Administraciones Públicas.

6. Obras privadas que se pretendan desarrollar en espacio libre público.

7. Actuaciones en edificaciones, instalaciones o locales que se encuentren en situación de “fuera de ordenación”, inadecuados o preexistentes.

8. Actuaciones que tengan por finalidad el cambio del uso global de un edificio, o de parte del mismo, o la modificación del número de viviendas o locales.

9. Obras en las que la actuación revista una complejidad especial que requiera un análisis detenido para su correcta valoración, o sobre las que el planeamiento exija documentación adicional a la recogida en esta ordenanza.

10. En general, cualquier actuación que suponga la alteración de los parámetros urbanísticos básicos: edificabilidad, ocupación y uso.

Art. 5. *Inicio del procedimiento.*—El procedimiento de tramitación de licencia de obra menor como acto comunicado se iniciará a solicitud del interesado en el impreso normalizado establecido al efecto.

En dicho impreso deberán constar, obligatoriamente para su tramitación, los siguientes datos:

- a) Descripción detallada de la obra a realizar.
- b) Presupuesto de ejecución material de las obras por partidas, incluyendo mediciones.
- c) Datos de identificación y domicilio del interesado.
- d) Datos completos del inmueble donde se realizará la obra especificando el número del callejero municipal y referencia catastral.
- e) Estimación del tipo, cantidad, destino e importe de retirada de los residuos generados.
- f) Solicitud expresa de permiso para instalación de contenedor en vía pública y justificación del pago de autoliquidación de tasas (en su caso).
- g) Declaración responsable de que la obra solicitada no se haya incluida en ninguno de los supuestos de exclusión contenidos en el artículo 4 de la presente ordenanza.

Art. 6. *Tramitación del procedimiento de obra menor.*—La tramitación de las licencias de obra menor como “actos comunicados” se ajustará al siguiente procedimiento:

1. La comunicación se efectuará en modelo normalizado que deberá presentarse en el Registro General de Entrada, acompañado de la siguiente documentación:

- 1.1. Justificante del pago de la autoliquidación de las tasas e impuestos que procedan.
- 1.2. En caso de generación de residuos o escombros, justificante del depósito de la fianza que proceda para garantizar la correcta gestión de aquellos.
- 1.3. En su caso, solicitud expresa de licencia para instalación de contenedor en la vía pública donde se indique la identificación de la empresa de contenedores.
- 1.4. Croquis de localización de la actuación dentro del edificio o parcela, y plano de situación en el municipio. Podrá obtenerse información en la siguiente dirección: <http://www.sedecatastro.gob.es>
- 1.5. Fotografía, preferentemente impresa en hoja independiente, del estado actual del área de actuación.
- 1.6. Autorización por parte de la comunidad de propietarios cuando se trate de actuaciones sobre elementos comunes en edificios a los que les sea de aplicación la ley de propiedad horizontal.

- 1.7. Presupuesto detallado de la obra o del material de la obra firmado y sellado por la empresa que realice la misma o donde se adquiera el material.
2. El sello del Registro de la documentación completa equivaldrá a la toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento de la actuación que pretende llevarse a cabo, salvo que las obras que se pretendan sean contrarias a la legislación o al planeamiento urbanístico.
3. Analizada la documentación por los Servicios Técnicos municipales y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico municipal y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos comunicados finalizará de alguna de las siguientes maneras:
 - 3.1. Cuando el acto comunicado se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de esta ordenanza, transcurrido el plazo de quince días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de la comunicación, esta producirá los efectos propios de una licencia urbanística y permitirá el inicio de las obras, sin necesidad que se dicte acto expreso por parte del Ayuntamiento.
 - 3.2. Cuando la documentación aportada sea insuficiente o se detecte falsedad en los datos comunicados, en el plazo máximo de diez días hábiles se comunicará al interesado que se abstenga de ejecutar las obras y que la autorización será tramitada por el procedimiento ordinario de concesión de licencia de obra, concediéndole en el mismo acto plazo de subsanación de la documentación, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo del Sector Público.
4. Las actuaciones comunicadas no podrán iniciarse, en ningún caso, antes del transcurso de los quince días hábiles indicados en el apartado 3.1 de este artículo.
5. El documento de comunicación, debidamente sellado, deberá hallarse en poder de la persona que esté al frente de las obras, quien tendrá la obligación de presentarlo a las autoridades municipales que así lo requieran.
6. El Ayuntamiento se reserva el control ulterior de la ejecución de las obras llevadas a cabo como actos comunicados, sin perjuicio de que de las inspecciones que puedan realizarse se derive la incoación de los correspondientes expedientes sancionadores por incumplimiento de la legalidad urbanística o administrativa.
7. La actuación comunicada se entenderá otorgada a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
8. Al acto comunicado le serán de aplicación los plazos establecidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en lo relativo a la eficacia temporal y caducidad de la licencia.

Art. 7. Transmisión.—1. Las licencias urbanísticas o comunicaciones previas, serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Para la transmisibilidad de las licencias urbanísticas o comunicaciones previas relativas a actuaciones en bienes de dominio público, se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.
- Art. 8. Vigencia.**—1. Las comunicaciones previas que amparen el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. En el caso de que deba entenderse otorgada por silencio administrativo o que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, estos serán de un mes para iniciar y tres meses para terminar las obras, respectivamente, una vez transcurridos quince días, contados ambos plazos desde el día en que hubiera tenido entrada en el Registro Municipal el acto de comunicación formulado por la parte interesada.

3. Los anteriores plazos se prorrogarán de forma automática por una sola vez y por un nuevo plazo equivalente al inicialmente establecido, tanto para el comienzo como para la finalización de las obras.
- Art. 9. Caducidad.**—1. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo del Sector Público, se formalizará y surtirá efectos con la notificación de la declaración expresa de caducidad dictada por el órgano municipal competente, con previa audiencia del interesado.

Previa la audiencia, deberá incorporarse informe municipal acreditativo del estado de las obras al momento de la inspección, mediante acto expreso declarativo.

3. La declaración de caducidad extinguirá la comunicación previa que ampare el ejercicio de obras, debidamente comprobadas, a todos los efectos, y las actuaciones que se realicen una vez declarada la misma, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

4. La declaración de caducidad producirá los efectos fiscales pertinentes, dándose traslado de la correspondiente resolución municipal al Servicio de Hacienda Municipal a los efectos oportunos.

5. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada, que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Art. 10. *Fianza por gestión de residuos.*—La constitución de fianza por gestión de residuos tiene por objeto garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición y el efectivo cumplimiento del almacenamiento correcto de los residuos de construcción y demolición.

Junto a la solicitud de la licencia deberá adjuntarse justificante de haber depositado a la Tesorería del Ayuntamiento garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas.

Para la devolución de la fianza exigida en relación con la gestión de residuos de construcción y demolición, el titular de la licencia podrá solicitar su devolución, previa acreditación documental de la correcta gestión de los residuos generados en la obra.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1. Las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones que se tramiten por el procedimiento aquí regulado se regirán por las ordenanzas fiscales correspondientes.

2. Para todo lo no regulado en la presente ordenanza y, en concreto, para el régimen general, se aplicará la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés, considerándose esta última, así, complementaria de la presente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La presente ordenanza no será de aplicación a aquellos procedimientos que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

DISPOSICIONES FINALES

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y tendrá vigencia hasta su modificación o derogación expresa. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados continuarán en vigor.

2. La Alcaldía-Presidencia queda facultada para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación, desarrollo y aplicación de esta ordenanza.

3. Mediante decreto de Alcaldía se aprobarán los impresos normalizados que sean necesarios para la aplicación de esta ordenanza.

Visto el acuerdo descrito, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 17.4 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se abre un período de información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta días, contados a partir de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, a fin de que pueda ser examinada y presentar las alegaciones y sugerencias que se estimen pertinentes, estando de manifiesto el expediente durante el indicado plazo en la Secretaría de este Ayuntamiento, segunda planta, del Ayuntamiento (plaza España, número 1).

A tenor de lo establecido en el artículo 49.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en el supuesto de no presentarse alegaciones se entenderá definitivamente aprobada dicha ordenanza.

Sin más, lo firmo en Villarejo de Salvanés, a 5 de octubre de 2016.—El alcalde, Marco Antonio Ayuso Sánchez.

(03/35.409/16)

