

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 217

## AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

**CVE-2017-9784** *Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del Procedimiento Abreviado para Obras Menores.*

El Pleno del Ayuntamiento de Comillas en sesión ordinaria celebrada el día 31 de agosto de 2017 acordó la aprobación inicial de la Ordenanza Municipal reguladora del Procedimiento Abreviado para Obras Menores de Ayuntamiento de Comillas.

Se expuso al público mediante edicto publicado en el BOC nº 176, de 12 de septiembre de 2017, y tablón de edictos de la Corporación.

No habiéndose presentado alegaciones en el período legal de información pública, el citado acuerdo provisional ha sido elevado a definitivo.

El texto íntegro de la modificación se hace público como anexo a este edicto, en el Boletín Oficial de Cantabria y tablón de anuncios de la Corporación en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 56 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.

Contra dicho acuerdo definitivo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, ante el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

Comillas, 6 de noviembre de 2017.

La alcaldesa,  
María Teresa Noceda.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 217

#### ANEXO

### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO PARA OBRAS MENORES DE AYUNTAMIENTO DE COMILLAS.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La intervención en el ámbito urbanístico de la Administración municipal en la actividad de los particulares supone la previa verificación de su adecuación a la ordenación urbanística y normativa sectorial vigente en la materia y la consiguiente concesión de licencia.

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.

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, calificadas como menores, pone de manifiesto que es posible establecer una diferenciación en las mismas, ya que hay algunas que por su sencillez especial y simplicidad no requieren mayores comprobaciones previas ni ulteriores actuaciones administrativas a las que se aplica el procedimiento abreviado previsto en esta Ordenanza.

Con esta regulación que se favorece la agilización en la tramitación de licencias para obras menores, ya que todas las obras que se tramiten por este procedimiento se resuelven en el acto, al presentar la solicitud con la documentación completa, girándose en ese momento las preceptivas liquidaciones transitorias tanto del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras como de la tasa por la expedición de la Comunicación respectiva, de conformidad con las ordenanzas Fiscales del ayuntamiento previamente modificadas a estos efectos.

Se han excluido expresamente de la tramitación como obras menores, tanto en el Régimen de Comunicación como en el de tramitación abreviada, aquellas obras que afecten a la edificios o elementos protegidos, declarados fuera de ordenación o cuyas obras excedan de la consideración de obra menor.

#### **Artículo 1. - Objeto.**

Es objeto de la presente Ordenanza el sometimiento de determinadas obras menores al régimen de procedimiento abreviado para la concesión de la licencia urbanística; y otras al de comunicación.

#### **Artículo 2. - Ámbito material.**

Los procedimientos abreviados y de comunicación será aplicables únicamente a obras menores, caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica.

Se consideran obras menores simples, sujetas al procedimiento abreviado, las siguientes:

2. 1. Obras interiores en viviendas que no afecten al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que no supongan cambio de uso o del número de viviendas y que no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros de carga ni afecten a elementos comunes, tales como:

- Reforma, reparación, pintura, renovación o modificación de revestimientos interiores.
- Cambio o sustitución de carpintería interior.
- Cambio o sustitución de aparatos sanitarios.
- Reparación, renovación, modificación o sustitución de las instalaciones de electricidad, gas, fontanería, climatización o agua caliente sanitaria.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 217

2.2. Obras en fachadas y cubiertas, salvo inmuebles excluidos de este régimen enumerados en el artículo tercero, siempre que se mantengan los materiales, colores y diseño existentes, o se comprometan a respetar las condiciones estéticas determinadas en la ordenanza urbanística de aplicación tales como:

- Reparación cubiertas sin alterar los parámetros urbanísticos de altura o volumen edificado ni afectar a la estructura del inmueble.
- Limpieza, reparación y sustitución de canalones y bajantes.
- Reparación y pintura de fachadas.
- Reparación y sustitución de los elementos de ornato de fachada (barandillas, molduras y similares).
- Reparación o sustitución de carpintería exterior, siempre que la configuración sea la misma que la existente y el material sea de madera

Las obras exteriores en el ámbito de aplicación de la ordenanza de Núcleo Rural, Casco Histórico o Suelo Rústico deberán condicionarse al cumplimiento de las condiciones estéticas recogidas en la Subsección 2ª de la Sección 2ª del Capítulo 5.3. del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

Del mismo modo las que afecten al área de protección litoral en suelo urbano "Cuenca Visual" se condicionarán al cumplimiento de las condiciones estéticas recogidas en el artículo 5.3.61 del Plan General de Ordenación Urbana de Comillas.

2.3. La instalación de andamios, salvo que éstos apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita dejar libres para el paso 120 centímetros, bajo la dirección de técnico competente.

2.4. Consolidaciones de elementos aislados o de escasa relevancia en el conjunto del edificio, tales como una intervención puntual en pies derechos, muros de carga, vigas o forjados que supongan menos del veinticinco por ciento de la superficie, bajo la dirección de técnico competente.

2.5. Apertura de catas o derribos puntuales previos a la redacción de un proyecto de reforma de viviendas o locales, bajo la dirección de técnico competente.

2.6. Cerramientos de balcones y colocación de miradores, previa aprobación municipal de modelo común para la comunidad de propietarios a solicitud de la misma.

2.7. Colocación de rótulos, marquesinas y toldos en fachadas de locales y edificios, condicionadas al cumplimiento de los art. 3.3.31 al 3.3.36 del PGOU de Comillas.

2.8. Sustitución o reparación de balcones o elementos de fachada.

2.9. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.

2.10. Tala de árboles y masas arbóreas que no estén incluidas o ubicadas en áreas, elementos protegidos o Catálogos de Árboles Singulares. Se exceptúa la especie Tejo o *taxus baccata* declarada especie protegida por el Gobierno de Cantabria en virtud de la orden de 4 de marzo de 1986 (BOC de 13 de marzo de 1986)

2.11. Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional, en las que no se prevea la asistencia de público.

2.12. Vallado de obras, fincas o solares que no requieran cimentación.

2.13. Lonas publicitarias sobre vallas, andamios o fachadas.

2.14. Actividades temporales en espacios o locales cerrados.

2.15. Limpieza de solares.

2.16. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

2.17. Apertura de zanjas y calas en terrenos privados.

2.18. Ocupación provisional de solares vacantes para aparcamiento.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 217

**Art. 3. Obras excluidas del Procedimiento Abreviado.**

Están excluidas de este concepto el resto de obras, y en especial:

1. Las obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
2. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes que 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. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.
3. Las obras de ampliación tal como se definen en el artículo 3.1.20 apartado 2 del Plan General de Ordenación Urbana; las de consolidación (artículo 3.1.20 apartado 1b) excepto las consolidaciones de elementos aislados o de escasa relevancia en el conjunto del edificio (tales como una intervención puntual en pies derechos, vigas o forjados que supongan menos del veinticinco por ciento de la superficie) y las de reestructuración general y parcial ( artículo 3.1.20 apartado 1e) del PGOU) .
4. Las obras que alteren las fachadas o la imagen exterior de edificios incluidos en el Conjunto Histórico de la Villa de Comillas y su entorno de protección; o en el catálogo de edificios contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Comillas.
5. Todas las obras o tala de árboles que afecten a fincas incluidas en Catálogo de Fincas y Jardines a Conservar del PGOU.
6. Todas las obras que afecten en cualquier medida a edificios catalogados como Bien de Interés Cultural en sus categorías de Monumento, Lugar Cultural, Zona Arqueológica o Lugar Natural con arreglo a la Ley de Cantabria 11/1998, de 13 octubre de 1998, de Patrimonio Cultural de Cantabria.
7. Se excluyen asimismo las obras en edificios declarados expresamente fuera de ordenación en el PGOU; obras que supongan, en cualquier medida, una infracción de la normativa urbanística de aplicación o al planeamiento urbanístico; y las que supongan de hecho la introducción de usos no autorizados, la alteración del número de viviendas o locales, la implantación de nuevas actividades o la modificación sustancial de las autorizadas.
8. Todas las obras o instalaciones que afecten a bienes de dominio público.

**Artículo 4. - Documentación a presentar para actuaciones sujetas a procedimiento abreviado.**

4.1. Instancia en impreso normalizado por el Ayuntamiento para obras de actuaciones sometidas a procedimiento abreviado, con los datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones. La instancia contendrá un apartado con la verificación de que ha sido revisada previamente por el personal encargado de tramitar estas licencias.

1. Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
2. Identificación del inmueble (dirección postal y referencia catastral).
2. Memoria descriptiva de los trabajos.
3. Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.

4.2. En el caso de actuaciones en fachadas y cubiertas de edificios deberán presentar fotografías de los elementos sobre los que se vaya a actuar.

4.3. En los supuestos del artículo 2.3, 2.4 y 2.5, y en caso de utilizar como medios auxiliares vehículos grúa o se realicen trabajos temporales en altura: hoja de aceptación de la dirección técnica por parte del técnico encargado de dirigir los trabajos, visada ante el colegio oficial respectivo.

LUNES, 13 DE NOVIEMBRE DE 2017 - BOC NÚM. 217

4.4. Autoliquidación de tributos, según modelo normalizado, con justificación de su pago.

Esta documentación tiene carácter de mínima. El Ayuntamiento de Comillas podrá exigir la documentación adicional que sea necesaria para la correcta y completa definición de las obras para las que se solicite licencia o para garantizar su adecuación a normativa.

**Artículo 5. - Trámites del procedimiento abreviado.**

5.1. La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en el Registro municipal por vía postal, presencial o electrónica.

5.2. La documentación presentada será analizada de inmediato por el personal municipal encargado de su tramitación, pudiendo suceder que:

a) Del examen de la documentación resulta que está incompleta: En este caso, en el mismo momento si se trata de solicitud presencial; o el día siguiente si es por vía postal o electrónica, se requerirá al interesado para que la subsane en el plazo de 10 días hábiles, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, a tenor de lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015 de 1 octubre de 2015 del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 191.3 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria.

b) Del examen de la documentación se estima que la actuación no ha de regirse por el procedimiento abreviado. En este caso se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate, facilitándole el modelo de impreso a utilizar en función del tipo de obras que se pretenda realizar.

c) Del examen de la documentación se deduce que la misma es correcta:  
En este caso se completará la instancia con una diligencia de «conforme» que se unirá al documento de solicitud y se entregará al interesado por medios electrónicos o físicos.  
El conforme permite sin más el inicio de las obras, sin perjuicio de la facultad de comprobación que corresponde al ayuntamiento.

5.3. Si como consecuencia de la comprobación realizada por la Policía Local o los Servicios Técnicos Municipales, se observa que las obras no coinciden con las sujetas a procedimiento abreviado y, como consecuencia de ello, están sujetas al procedimiento normal, se actuará conforme dispone la normativa urbanística respecto de las obras que exceden de los términos de la licencia.

5.4. Transcurrido un mes sin que el ayuntamiento haya dictado resolución de comprobación, se considerará que existe licencia a todos los efectos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 192 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio. Si el interesado lo solicita, se expedirá certificación de la existencia de licencia en el plazo de tres días.

**Artículo 6. - Ocupación de vía pública y utilización de medios auxiliares.**

La autorización de la ocupación de vía pública y/o la instalación de andamios, montacargas, vallados y similares se solicitará o comunicará preferentemente a la vez que la licencia de obras de trámite abreviado.

No obstante, también podrá solicitarse de forma separada pero únicamente se autorizará si previamente se ha otorgado la licencia de obras. En el caso de solicitud separada, se deberá hacer referencia en la solicitud al expediente de la licencia de obra o, en su caso, a la orden de ejecución de obras.

**Artículo 7. Entrada en vigor.**

La presente ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el BOC.

2017/9784

CVE-2017-9784