

# 1. DISPOSICIONES GENERALES

## AYUNTAMIENTO DE ASTILLERO

**CVE-2022-9083** *Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de Régimen de Comunicación en Algunas Licencias Urbanísticas de Obra Menor. Expediente 6272/2021.*

Por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria de fecha 29 de septiembre de 2022, se aprobó inicialmente la "Ordenanza reguladora de Régimen de Comunicación en Algunas Licencias Urbanísticas de Obra Menor".

Su expediente, ha permanecido expuesto al público por plazo de 30 días hábiles, a contar desde la inserción del acuerdo en el Boletín Oficial de Cantabria nº 195, correspondiente al día 10 de octubre de 2022, y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Astillero.

No se presentaron alegaciones ni reclamaciones contra la citada publicación

La Ordenanza se transcribe a tenor literal:

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN EN ALGUNAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRA MENOR**

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La intervención en el ámbito urbanístico de la Administración Municipal en la actividad de los particulares exige la previa verificación de su adecuación con la normativa vigente de la materia y la previa concesión de la 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, 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, 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, y otras que, pese a ser sencillas, requieren, no obstante, una comprobación previa y la adopción de algunas cautelas (imposición de unas condiciones u otras) que aconsejan tramitar su otorgamiento de forma expresa.

En este sentido, la presente Ordenanza pretende diferenciar las obras menores e instaurar una línea de simplificación y reducción de los trámites para aquellas de extrema sencillez en orden a agilizar los procedimientos, disminuir las comprobaciones y los controles apriorísticos innecesarios. Para ello, se prevé implantar un nuevo procedimiento especial denominado "Régimen de Comunicación" para esas obras de extrema sencillez y simplicidad que son las que se identifican en el articulado del Título I de la presente Ordenanza.

Con esta regulación se favorece la agilización en la tramitación de licencias para obras menores, ya que todas las obras que se tramiten como actuaciones comunicadas se resuelven en el acto, al presentar la solicitud con la documentación completa, girándose en ese momento (autoliquidación) 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.

Se han excluido expresamente de la tramitación como obras menores en el Régimen de Comunicación aquellas obras que por sus características específicas requieren un mayor análisis tales como actuaciones en edificios o elementos protegidos, declarados fuera de ordenación o cuyas obras excedan de la consideración de obra menor, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999, de 5 de noviembre.

Igualmente se excluyen de este régimen de comunicación aquellas actuaciones sujetas por la normativa sectorial a la previa autorización sectorial, así como los actos en terrenos de dominio público que precisen la autorización o concesión que sea pertinente por parte del titular de aquél.

## TÍTULO PRELIMINAR

### Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas para obras menores, cuya tramitación responde a procedimientos simplificados de régimen de comunicación.

### Artículo 2.- Ámbito material.

La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancias cuya concurrencia definen el concepto de obra menor. En ningún caso suponen alteración de volumen o superficie construida, del uso objetivo, reestructuración, redistribución o modificación sustancial de elementos estructurales o comunes de un inmueble, modificación sustancial de su diseño exterior, alteración del número de viviendas; tampoco afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), ni a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia.

Están excluidas de este concepto:

— Aquellas obras que por sus características específicas requieren un mayor análisis tales como actuaciones en edificios o elementos protegidos o bien declarados fuera de ordenación y aquellas actuaciones sujetas por la normativa sectorial a la previa autorización sectorial.

— Las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o en la legislación que la sustituya, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

— Las obras que supongan la implantación de una actividad en un local no utilizado anteriormente o la implantación de una actividad sustancialmente diferente a la que venía siendo autorizada.

— Las obras que supongan la implantación de actividades clasificadas o la modificación sustancial de las mismas.

— Las obras de cambio o sustitución de tabiquería que afecten a las condiciones de habitabilidad que deben reunir las viviendas en Cantabria, reguladas en el Decreto 141/1991, de 22 de agosto.

#### TÍTULO PRIMERO: OBRAS MENORES SIMPLES SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN

##### Artículo 3.- Tipología.

1. Se consideran obras menores simples, objeto de tramitación simplificada como actuaciones comunicadas, las siguientes:

1.1. Obras interiores en viviendas, tales como:

1.1.1. Reforma, reparación, renovación o modificación de los revestimientos en paramentos horizontales (solados y techos o falsos techos) y verticales (alicatados y otros en paredes).

1.1.2. Cambio o sustitución de carpintería interior.

1.1.3. Cambio o sustitución de aparatos sanitarios.

1.1.4. Reparación, renovación o modificación de las instalaciones de electricidad, fontanería y saneamiento interiores del inmueble.

En ningún caso las obras solicitadas podrán afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, suponer cambio de uso o del número de viviendas y/o afectar a elementos comunes del edificio.

1.2. Obras en fachadas y cubiertas, salvo edificios catalogados o protegidos o fuera de ordenación, siempre que se mantengan los materiales, colores y diseño existentes:

1.2.1. Reparación de cubiertas y retejado sin afectar a elementos estructurales.

1.2.2. Limpieza y sustitución de canalones y bajantes.

1.2.3. Pintura de fachadas, reparación de paramentos, reparación y sustitución de elementos de fachada (barandillas, aleros, cornisas, molduras y similares).

1.2.4. Cambio o sustitución de carpintería exterior (puertas, ventanas y miradores).

1.3. Otras actuaciones:

1.3.1. Limpieza y desbroce de terrenos en suelo urbano, de la capa superficial del mismo sin modificar el perfil topográfico natural, sin que en ningún caso alcancen a ser rellenos de tierra.

2. En ningún caso podrán tramitarse como actuaciones comunicadas las obras que exijan la colocación de andamios, la ocupación de la vía pública por cualquier medio o el uso de procedimientos de trabajos temporales en altura o vehículos grúa. Tampoco podrán tramitarse como actuaciones comunicadas las obras en edificios o elementos catalogados o protegidos o fuera de ordenación. Igualmente se excluyen de este régimen de comunicación aquellas actuaciones sujetas por la normativa sectorial a la previa autorización sectorial, así como los actos en terrenos de dominio público que precisen la autorización o concesión que sea pertinente por parte del titular de aquel.

VIERNES, 2 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 232

#### Artículo 4.- Requisitos documentales y técnicos.

Con carácter general, para todos los supuestos, deberán presentar en el Registro del Ayuntamiento Instancia impreso normalizado por el Ayuntamiento para obras de actuaciones comunicadas con los datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberán hacer constar necesariamente la ubicación de la obra a realizar (dirección de la misma) y referencia catastral obligatoriamente. La instancia deberá reflejar que ha sido revisada previamente por el personal encargado de tramitar el enterado de las actuaciones comunicadas.

Además, se deberá aportar:

- Documento acreditativo, en caso, de representación.
- Justificante de pago de la autoliquidación de la TASA e ICIO.
- Memoria y presupuesto detallado por partidas de las obras a realizar, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías del estado actual del inmueble donde se va a realizar la obra. En el caso de sociedades, fotocopia de la escritura de la sociedad y CIF.
- Referencia catastral obtenida de alguna de las siguientes:
  - a) Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro.
  - b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro.
  - c) Escritura pública o información registral.
  - d) Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

#### Artículo 5.- Procedimiento especial de actuaciones comunicadas.

1) La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en el Registro. Se acompañará la documentación específica de cada supuesto.

2) La documentación presentada será analizada por el personal municipal encargado de tramitar "el enterado" de las actuaciones comunicadas, pudiendo suceder que:

a) Del examen de la documentación resulta que está incompleta. En este caso se informará al solicitante de la documentación que debe completar y tal información pondrá fin a la actuación sin mayor trámite. Del examen de la documentación se estima que la actuación no ha de regirse por el procedimiento de actuaciones comunicadas. En este caso se informará al interesado sobre el procedimiento correcto, y tal información pondrá fin a la actuación sin mayor trámite.

b) Del examen de la documentación se deduce que la misma es correcta: En este caso se completará la comunicación con una diligencia de «conforme» y se procederá a su inmediata presentación en el registro general, de tal modo que el sello del Registro de Entrada equivaldrá al "enterado" de la Administración municipal. Estas comunicaciones, junto con el justificante

de pago de la autoliquidación de tributos, serán registradas en el Registro general estimándose concluido el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, todo ello sin perjuicio de la posible inspección posterior de las obras realmente ejecutadas por parte de los servicios técnicos municipales.

3) El conforme emitido en la oficina técnica junto con el sello del registro de entrada, equivaldrán al "enterado" de la administración municipal.

## TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES Y EFECTOS DE LAS LICENCIAS PARA OBRAS MENORES OTORGADAS POR PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS DE ESTA ORDENANZA

### Artículo 6.- Condiciones generales y efectos de las licencias.

1) En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias 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.

2) 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 correspondientes.

3) La licencia está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Producirán 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.

b) Se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

c) Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas se deberá solicitar previamente su correspondiente autorización, sin perjuicio, en caso contrario, de las sanciones oportunas que puedan imponerse y del correspondiente expediente de protección de la legalidad urbanística.

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

e) En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

f) Se dará cumplimiento a cuantas disposiciones estén vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo que deban contemplarse en la ejecución de la obra.

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 amparada por la licencia.

i) 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.

VIERNES, 2 DE DICIEMBRE DE 2022 - BOC NÚM. 232

j) Quedará 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.

4) La licencia de obras ampara las obras, pero no los usos urbanísticos, de modo que, si no estuviesen legalizados y no fueran legalizables, en modo alguno la ejecución de las obras otorga derecho a la correspondiente licencia que ampare el uso. En consecuencia, las diligencias de conformidad se extienden y otorgan en el entendimiento de que los usos en cuestión están legalizados, de modo que, si no lo estuvieren, no resulta amparada obra alguna.

Artículo 7.- Régimen de control e inspección municipal.

Los servicios técnicos municipales podrán llevar 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.- Normas generales.

1.- La Licencia será en todo caso plenamente independiente de las autorizaciones sectoriales que concurren.

2.- La licencia o comunicación es independiente de las autorizaciones que puedan ser concurrentes en el ámbito privado, con especial mención para las autorizaciones de las Comunidades de Propietarios que son plenamente independientes de la licencia urbanística o acto de comunicación

3.- En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las edificaciones.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

Tanto el modelo de solicitud como la declaración responsable podrán ser modificados en sus aspectos formales, por el órgano competente sin necesidad de modificar la presente ordenanza.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro en el Boletín Oficial de Cantabria y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su modificación o derogación expresa total o parcial.

La Ordenanza que antecede entrará en vigor a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo directo contra el acuerdo definitivo, ante los órganos, y en los términos y plazos que se establecen en la Ley 29/98, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Astillero, 24 de noviembre de 2022.

El alcalde,  
Javier Fernández Soberón.

2022/9083

CVE-2022-9083