

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### SESEÑA

En el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 294, de fecha 24 de diciembre de 2012, figura insertado anuncio de este Ayuntamiento sometiendo a información pública, durante el plazo de treinta días, el acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada por el pleno de la Corporación de fecha 29 de noviembre de 2012, de aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora de los actos de aprovechamiento y uso del suelo o de la edificación sujetos a comunicación previa ante la Administración municipal.

Transcurrido el período de información pública, y al no haberse presentado reclamaciones de ningún tipo, el acuerdo de aprobación inicial, queda automáticamente elevado a definitivo la aprobación de la Ordenanza municipal reguladora del uso de los Caminos, cuyo texto íntegro se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra la presente Ordenanza (disposición administrativa de carácter general), no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3, Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), como consecuencia, será admisible la interposición de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1.b), 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-Administrativa.

#### **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS ACTOS DE APROVECHAMIENTO Y USO DEL SUELO O DE LA EDIFICACIÓN SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA ANTE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**

##### **Exposición de motivos**

De la práctica municipal se ha comprobado que determinados procedimientos administrativos que se siguen en este Ayuntamiento por su burocracia administrativa, suponen demoras y complicaciones en la tramitación de los expedientes de solicitudes de licencias de obras.

En este sentido la Ordenanza pretende iniciar una línea de simplificación y reducción de trámites, agilizando procedimientos, disminuyendo comprobaciones y controles apriorísticos innecesarios, medidas compensadas con la actuación responsable que se presume de promotores, titulares y profesionales, en su deber-obligación 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.

La entrada en vigor de leyes esenciales en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha tales como el Real Decreto Legislativo 1 de 1998, de 4 de junio, por el que se aprobó la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (L.O.T.A.U.), y las sucesivas modificaciones sufridas de dicha ley, hasta llegar al Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U.), así como Decreto 34 de 2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que introducen importantes modificaciones en el ámbito de la tramitación administrativa de las licencias, y que contiene especialidades respecto del procedimiento administrativo común regulado en la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, obligan a adaptar la «maquinaria administrativa» para servir el nuevo espíritu de modernización administrativa y de acercamiento al ciudadano que pregonan estas leyes.

Una de las innovaciones y mejoras viene introducida por configuración de una serie de actuaciones como meramente «comunicadas», al amparo de lo dispuesto en los artículos 156.1 a), 157 y 158 T.R.L.O.T.A.U., los artículos 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U.

En este sentido la Ordenanza pretende también regular los procedimientos a seguir en aquellos actos sujetos al régimen de comunicación previa, una vez acrediten documentalmente el cumplimiento de determinados requisitos, especificados en la misma. Para la puesta en marcha de estos nuevos procedimientos 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.

#### **Artículo 1.- Objeto.**

Es objeto de la presente Ordenanza el desarrollo de lo previsto en los artículos 156.1 a), 157 y 158 T.R.L.O.T.A.U.; artículos 6, 7, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U., para la regulación de los supuestos denominados «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 actos de aprovechamiento y uso del suelo o de la edificación que no estén sometidos a licencia urbanística.

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

Las actuaciones comunicadas comprenden aquellas, instalaciones u obras que, dada la escasa entidad técnica, jurídica e impacto urbanístico o ambiental, únicamente deberán ser puestas en conocimiento de la Administración municipal para su examen documental previo, antes de iniciar su ejecución, para comprobar su adaptación a la normativa vigente que sea de aplicación en cada supuesto.

En ningún caso se considerará acto sujeto a comunicación previa, cualquiera que sea su entidad técnica, todas aquellas instalaciones u obras que puedan afectar o incidir directa o indirectamente en el dominio público local, autonómico o estatal.

Las actuaciones de aprovechamiento y uso del suelo o de la edificación que no estén sometidos a licencia urbanística en el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. Serían obras menores, que se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que en ningún caso suponen 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, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y análogas, anuncios no visibles desde la vía pública, etcétera), 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.

Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción no incluidos en la autorización que supone la licencia urbanística, tales como 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 sujetas a procedimiento comunicado.**

3.1. Obras de conservación y mantenimiento. Se entenderá por tales aquéllas consistentes en la sustitución de elementos dañados no estructurales por otros idénticos, así como las obras de limpieza interior de los edificios, o de patios o medianeras. Deberán concurrir las circunstancias siguientes:

No precisen la colocación de andamios.

No afecten a edificios o conjuntos protegidos.

3.2. Obras de acondicionamiento menor.

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

No impliquen la modificación sustancial de la distribución de la vivienda y no 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.

3.2.2. En locales: obras de modificación o sustitución en suelos, techos y paredes, que no afecten a la estructura, ni a conductos generales, ni impliquen una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.), ni afecten sustancialmente a la distribución interior, por requerir en estos supuestos licencia de obras.

Deberán concurrir las circunstancias siguientes:

No impliquen la modificación de uso.

No se trate de edificios y conjuntos protegidos.

No precisen la colocación de vallas fijas o andamios.

3.3. Reparaciones parciales en paramento exterior de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado de cubiertas, y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios, siempre que no afecten a la vía pública.

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. A título indicativo comprende:

- 1) reparación de portadas.
  - 2) canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios.
  - 3) cambio de puertas y ventanas exteriores (en ningún caso, cierre de balcones ni desplazamiento o modificación de los huecos).
  - 4) reparación de aleros, con o sin canalón, y vuelo de fachada.
  - 5) reparación y sustitución de bajantes de agua.
  - 6) reparación de antepechos de balcón volado a la vía pública;
  - 7) toldos, ya sean fijos o plegables, se hallen en planta baja o de piso.
  - 8) reparación de marquesinas.
  - 9) sustitución de los materiales de cubrición siempre que no supongan el cambio de la estructura, distribución, pendiente o materiales existentes.
  - 10) cambio de canalones.
  - 11) revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.
  - 12) rejas de ventanas y balcones que se reparen o coloquen, cambien o modifiquen.
  - 13) reparación de alfeizares y albardillas.
- No precisen la colocación de andamios.  
No afecten a edificios o conjuntos protegidos.  
No afecten a elementos estructurales.

#### 3.4. Otras obras.

3.4.1 Ajarinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

3.4.2. Limpieza y desbroce de solares con las mismas limitaciones del apartado.

Anterior, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

3.4.2. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado no incluidos en la carta arqueológica, u otros trabajos previos y ensayos en las obras de construcción. 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).

3.4.3. Cerramientos de fincas con malla de simple torsión.

3.4.4. Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción (casetas, vallas, etc.), siempre que no ocupen espacios de dominio público.

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.

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

4.1. Con carácter general:

Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones. Número del N.I.F. o del D.N.I. Acreditación de representación, en su caso. Situación de la obra o actuación a realizar (dirección de la misma).

Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

Plano de situación.

Memoria descriptiva de las actuaciones a realizar.

Presupuesto de ejecución de las actuaciones a realizar.

4.2. Con carácter especial:

Autorización de la Comunidad de propietarios firmada por su Presidente, cuando procedan.

Las autorizaciones concurrentes e informes sectoriales exigidos por la normativa que resulte de aplicación.

#### **Artículo 5.- Procedimiento.**

5.1 La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración Municipal y ser presentada en el Registro del órgano municipal competente para conocer la situación; no obstante podrá presentarse en cualquier registro o en la forma establecida en la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5.2. El sello de registro de entrada del órgano competente para conocer la actuación equivaldrá al «enterado» de la Administración municipal. No se admitirán solicitudes sin toda la documentación.

5.3. Podrán realizar las actuaciones comunicadas pasados quince días naturales, contados desde la fecha de registro municipal, si transcurrido dicho plazo no ha recibido notificación fehaciente que indique lo contrario.

5.4. Si la documentación y el impreso son correctos, se dará el visto bueno por los Servicios Técnicos municipales estimándose concluso el expediente y ordenándose, sin más trámite el archivo de la comunicación, produciendo los efectos de la licencia urbanística.

5.5. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la L.R.J.A.P.

5.6. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

5.7. No obstante lo anterior, la Administración se reserva la posible inspección de las obras comunicadas.

5.8. Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en la presente Ordenanza, en plazo no superior a quince días naturales, contados desde el día siguiente a la fecha del «enterado» de la Administración, 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.

5.9. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias o autorizaciones tramitadas por este sistema 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 fuera posible la notificación de ajuste de la actuación a que se refiere el apartado anterior. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea. En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán iniciarse antes de que transcurran quince días naturales a contar desde el día siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración Municipal.

5.10. Este procedimiento sólo será aplicable en los supuestos y en las condiciones establecidas anteriormente.

El resto de actuaciones no incluidas en esta Ordenanza quedarán sujetas al procedimiento normal de solicitud y resolución expresa regulado en la normativa general para la concesión de las licencias urbanísticas.

5.11. 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.

#### **Artículo 6.- Condiciones generales y efectos de la actuación comunicada.**

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.

Si se realizan otro tipo de actuaciones que no sean las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.

No surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación del dominio público.

El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el impreso conteniendo la comunicación presentada con el sello de registro de entrada, facilitando el acceso a la obra o actuación al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

Las obras deberán realizarse en el plazo de seis (6) meses desde la fecha de la comunicación, transcurrido este plazo se entiende caducada la licencia, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo. La prórroga para la ejecución de las obras solicitadas podrá alcanzar hasta un máximo de doce (12) meses de plazo.

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

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

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.

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.

Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante impreso normalizado.

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 éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

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, y no dispongan de autorización específica.

#### **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. A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 174 y 175 T.R.L.O.T.A.U., y de los artículos 39 y 40 del Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.T.L.O.T.A.U.

#### **Artículo 8.- Infracciones y sanciones.**

8.1. En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras, actuaciones e instalaciones menores puestas en conocimiento de la Administración municipal mediante el acto de comunicación previa, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se aplicarán las disposiciones generales de carácter sectorial a través del correspondiente procedimiento sancionador. La realización de los actos u operaciones sujetas a comunicación previa sin la correspondiente autorización se considerarán clandestinas.

8.2. Por otra parte, constituyen infracción administrativa las acciones y omisiones que contravengan las normas contenidas en esta Ordenanza, así como la desobediencia a los mandatos de establecer las medidas correctoras señaladas o de seguir determinada conducta, en relación con las materias que las mismas regulan. A los efectos de lo previsto en el artículo 183 T.R.L.O.T.A.U. y 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U., tendrán la calificación de infracciones leves, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, del régimen especial sancionador.

8.3. Sin perjuicio de la exigencia, en los casos en que proceda, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por el alcalde, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos, dentro de los límites que la legislación aplicable autorice, previa instrucción del oportuno expediente, en el que, en todo caso, se dará audiencia al interesado.

8.4. Para la graduación de las respectivas sanciones, se valorarán conjuntamente las circunstancias previstas en el artículo 189 T.R.L.O.T.A.U. y 92 del Reglamento de Disciplina Urbanística

El régimen de sanciones será el previsto en los artículos 183 y siguientes del T.R.L.O.T.A.U. y 88 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística del T.R.L.O.T.A.U., sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, el Régimen Especial Sancionador.

En todo caso, con independencia de las sanciones que pudieran proceder, deberán ser objeto de adecuado resarcimiento los daños y perjuicios que se hubieran irrogado en los bienes y derechos de titularidad municipal, o adscritos a los servicios públicos, o, en su caso, la reposición de las cosas a su estado anterior.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días, a contar desde el día siguiente a su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

Seseña 1 de febrero de 2013.-El Alcalde, Carlos Velázquez Romo.

*N.º I.- 1383*