

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE LLODIO****Ordenanza reguladora de obras sometidas a comunicación previa****Exposición de motivos**

La licencia urbanística es una autorización municipal de carácter reglado que, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de obras y la realización de otros actos de utilización del suelo que los instrumentos urbanísticos hayan previsto en cada terreno.

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.

Hoy en día, el artículo 207.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco regula la posibilidad de que las ordenanzas municipales sustituyan la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa por escrito de la persona interesada cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica para las cuales no sea necesaria la presentación de proyecto técnico, pudiendo el Ayuntamiento verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y ordenar el cese de la actuación cuando no se ajuste a lo requerido.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Llodio se encuentra permanentemente evolucionando hacia una administración cada vez más ágil, eficaz y eficiente, a la vez que más cercana a la ciudadanía alavés.

De este modo, resulta requisito indispensable continuar con el proceso de normalización de los diferentes procedimientos administrativos simplificando su tramitación, eliminando aquellos trámites innecesarios y resolviendo con la mayor agilidad.

Por todo ello, la presente ordenanza pretende instaurar una línea de simplificación y reducción de los trámites para diversas obras menores de extrema sencillez con el fin de agilizar los procedimientos, y disminuir las comprobaciones y controles apriorísticos necesarios, así como regular los procedimientos para efectuar la comunicación previa.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 1. Objeto de la Ordenanza**

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación pormenorizada de los procedimientos de tramitación y control de las obras sujetas a comunicación previa.

Artículo 2. Efectos de la comunicación previa

1. La exigencia de obtención de licencia de obras se sustituye por la exigencia de presentación de comunicación previa para la ejecución de aquellas obras que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, no precisen la presentación de proyecto técnico, siendo suficiente un control posterior para determinar su adecuación a la normativa aplicable; todo ello de acuerdo a lo contemplado en la presente ordenanza.

2. El sometimiento de la ejecución de las obras al régimen de comunicación previa producirá efectos entre el Ayuntamiento y la persona a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. La legitimación para la ejecución de la obra por el régimen de comunicación previa se entenderá siempre obtenida dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

4. Las comunicaciones previas producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y habilitan para el inicio de la ejecución de una obra, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas el Ayuntamiento.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una comunicación previa, la no presentación ante el Ayuntamiento de la comunicación previa o la constatación de que las obras no se encuentran en el ámbito de aplicación del procedimiento de actuación comunicada, determinará la imposibilidad de continuar con la obra afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

6. Asimismo, la resolución del Ayuntamiento que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la obra correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado, todo ello en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

7. Las intervenciones que no estén sujetas a comunicación previa estarán obligadas a solicitar y obtener la correspondiente licencia urbanística, de acuerdo a la normativa de aplicación.

8. El régimen de estas actuaciones no exonera a quienes sean titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal, administrativo o civil establecidas en la normativa vigente, que sea de aplicación. La comunicación previa no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido las personas titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

9. La comunicación conllevará, con carácter general, la correspondiente liquidación del ICIO, tasas, precios públicos y/o tributos municipales que correspondan en aplicación de las vigentes ordenanzas fiscales y en función de la actuación comunicada de que se trate.

Artículo 3. Condiciones de ejecución de las obras

1. Únicamente se podrán ejecutar las obras menores descritas en la comunicación previa. Las dimensiones y características de las obras no excederán de las comunicadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas. Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución, se deberá comunicar de nuevo el hecho al Ayuntamiento.

2. Las obras menores deberán realizarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la comunicación; transcurrido este plazo se entenderán caducadas, salvo que la persona interesada solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo.

3. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en el dominio público y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

4. Esta comunicación no autoriza la ocupación de dominio público, ni la instalación de elementos auxiliares. Así, quedará prohibido colocar en el espacio público andamios, escaleras,

máquinas, herramientas, contenedores, 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.

5. La persona titular deberá tener a disposición de los servicios municipales la comunicación previa diligenciada, facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

6. La ejecución de las obras cumplirá las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, seguridad y salud en el trabajo.

7. Si la obra genera residuos de construcción y demolición deberá darse estricto cumplimiento a lo previsto en el Decreto 112/2012, de 26 de junio por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, presentando a su finalización documentación acreditativa de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados.

TÍTULO II. OBRAS MENORES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 4. Ámbito general de aplicación de la comunicación previa

1. Están sujetas a comunicación previa la ejecución de obras menores, caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no afecte a vía pública, que no precisen proyecto técnico ni dirección de obra.

2. En ningún caso, las obras podrán suponer alteración de volumen o superficie construida, del uso permitido, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas, ni afectar a la estructura (pilares, vigas, cubiertas, etc.), o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia: enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, azoteas, cambios de carpintería interior o exterior, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.) y otras similares.

3. En todo caso, quedan excluidas del régimen de comunicación previa, y por tanto sometidas a previa licencia de obras las siguientes obras:

- Las que supongan la alteración de los parámetros urbanísticos básicos: edificabilidad, altura, volumen, ocupación y uso.
- Las que afecten a edificaciones declaradas fuera de ordenación.
- Las que se realicen sobre edificios o elementos catalogados.
- Las que afecten a cubiertas y/o a cerramientos a vías públicas.
- Las que exijan la colocación de andamios o la ocupación de la vía pública.
- Las que impliquen riesgo para la seguridad y salud de los trabajadores y trabajadoras y/o requieran Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Las que modifiquen la envolvente del edificio.
- Las ejecutadas en suelo no urbanizable o que afecten a edificios o instalaciones situadas en suelo no urbanizable.

En particular, las obras menores para cuya autorización se sustituye la exigencia de previa obtención de licencia por la obligación de presentar comunicación previa, pueden ser de las siguientes tipologías, con las características y condicionantes que en los artículos siguientes se detalla:

- Obras en el interior de vivienda.
- Obras en fachadas y exteriores.
- Obras en portales y elementos comunes interiores.
- Otras obras menores.

Artículo 5. Obras en el interior de vivienda sujetas a comunicación previa

1. Se sustituye la exigencia de previa obtención de licencia por la obligación de presentar comunicación previa para obras de acondicionamiento menor en viviendas, consistentes en obras de reforma parcial no estructural y que no modifiquen la distribución, ni las condiciones higiénico sanitarias de las dependencias, reparación, renovación, modificación o sustitución de pequeña entidad, como:

- Obras de reforma interior no estructurales, de reparación, renovación, modificación o sustitución de falsos techos, revestimientos de paramentos, escayolas, etc.
- Obras de reforma interior o sustitución de las instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros (calderas, instalaciones de gas, calefactores, etc.).
- Obras de reforma interior de pintura, estucado, alicatado, embaldosado y demás revestimientos.
- Obras de reforma o sustitución de carpintería interior (cambio de puertas, armarios, revestimientos de peldaños de escaleras interiores, suelos, colocación de tarima, etc.).
- Obras de reforma interior para la sustitución de sanitarios, arreglo o remodelación de cocinas y baños, sustitución de bañera por ducha, etc.)
- Obras para la sustitución de ventanas de patio.

2. No podrán acogerse a este régimen obras que:

- Modifiquen la estructura o fachada del inmueble o afecten a elementos comunes del edificio.
- Cambien el pavimento en baños y cocinas en edificios de estructura de madera.

Artículo 6. Obras en fachadas y exteriores sujetas a comunicación previa

1. Se sustituye la exigencia de previa obtención de licencia por la obligación de presentar comunicación previa para obras exteriores que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de la fachada, y no requieran dirección de obra, como son:

- Canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios.
- Cambio de puertas y ventanas exteriores manteniendo la totalidad de las características; en ningún caso cierre de balcones.

2. No podrán acogerse a este régimen obras que modifiquen los materiales, colores y diseño existentes.

Artículo 7. Obras en portales y elementos comunes interiores sujetas a comunicación previa

1. Se sustituye la exigencia de previa obtención de licencia por la obligación de presentar comunicación previa para obras menores de conservación y mantenimiento realizadas en elementos comunes de un inmueble consistentes en obras de reforma parcial no estructural, y no requieran dirección de obra, como son:

- Obras de reparación para la conservación y mantenimiento de suelos de terrazas o de patios interiores (solados e impermeabilización, etc.), escaleras, puertas de garaje, etc.

– Obras de reparación o renovación para la conservación y mantenimiento en portales y núcleos de comunicación del edificio (solados, techos, paredes, escayolas, chapados, carpintería interior y demás revestimientos).

– Obras de reparación o renovación para la conservación y mantenimiento de las instalaciones eléctricas, fontanería, calefacción, gas, saneamiento y otros en los edificios, en general.

– Obras de reparación o renovación para la conservación y mantenimiento por fugas, roturas, etc. de las redes privadas de electricidad, saneamiento, abastecimiento, gas, etc.

– Revocado, estucado y pintado de paredes, techos, falsos techos y suelos.

2. No podrán acogerse a este régimen obras que:

– Modifiquen el acceso o las cotas en el portal u otros elementos comunes.

– Obras de sustitución de suelos y/o de impermeabilización de terrazas o de patios interiores.

Artículo 8. Otras obras menores sujetas a comunicación previa

1. Se sustituye la exigencia de previa obtención de licencia por la obligación de presentar comunicación previa para obras menores de:

– Acondicionamiento de espacios libres de interior de parcela privada sin uso público consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación en espacios libres de dominio privado, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.

– Limpieza, desbroce y nivelación de solares, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública y no se altere el nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

– Reparación de pasos o badenes autorizados en aceras privadas sin uso público para facilitar el acceso de vehículos.

TÍTULO III. PROCEDIMIENTO PARA OBRAS MENORES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 9. Presentación de la comunicación previa y documentación a aportar

1. Para la ejecución de las obras sujetas a comunicación previa, las personas interesadas presentarán, con anterioridad al inicio de su ejecución, comunicación previa de inicio de las mismas, incorporando la siguiente documentación:

– Modelo normalizado de comunicación previa de obras menores, disponible en el Servicio de Atención Ciudadana del Ayuntamiento de Llodio y en la página web municipal (www.laudio.eus), debidamente cumplimentado.

– Cuando se actúe en nombre de otra persona física o jurídica, acreditación de la representación.

– Memoria / descripción de la actuación a realizar.

– Presupuesto detallado por partidas (incluyendo materiales y mano de obra).

– Fotografía en color del estado anterior a la ejecución de la obra (en el caso de obras en el interior de viviendas, se sustituirá la fotografía por un plano/croquis donde se indique el espacio donde van a ejecutarse las obras).

– En el caso de obras en fachada y elementos comunes en viviendas colectivas, autorización de la comunidad de propietarios.

– Si procede, autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos, junto con la manifestación expresa de que cuenta con todos los necesarios para el inicio de la actividad.

2. El Ayuntamiento de Llodio procederá al análisis de la documentación presentada, de lo que podrían derivarse tres circunstancias:

– Que la documentación resulte incompleta o incorrecta: se indicará a la persona solicitante qué documentación falta o es incorrecta, para que reinicie el proceso.

– Que la actuación no haya de regirse por el procedimiento de actuaciones comunicadas. En este caso se indicará a la persona interesada la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

– Que la documentación sea correcta: en este caso se procederá a dar registro a la documentación presentada.

3. El registro de la documentación completa y la devolución de una copia con sello de “Visto Bueno” equivaldrá a la toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento y, por tanto, facultará a la persona interesada para el inicio de las obras comunicadas.

TÍTULO IV. CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS ACTUACIONES COMUNICADAS

Artículo 10. Régimen de control e inspección municipal

1. Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente a fin de comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística, en virtud de las facultades que les otorgan los artículos 217 y 218 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

2. La persona interesada deberá tener a disposición del Ayuntamiento copia de la comunicación previa y de la documentación complementaria, así como permitir el acceso a la obra de los servicios municipales, para realizar las actuaciones de inspección o comprobación que estimen convenientes.

3. El personal que realice la inspección dispondrá en el ejercicio de esta función la consideración de agente de la autoridad, hallándose facultado para acceder, en su caso sin previo aviso, tras la identificación, a las instalaciones en las que se ejecuten las obras.

4. La negativa no fundada a colaborar con la inspección urbanística constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística.

5. En caso de que se realicen visitas de comprobación de la obra se levantará acta de comprobación.

6. Si como consecuencia de tal comprobación se constatará la falsedad de los datos contenidos en la documentación que dio lugar a la facultad de realización de las obras, la incorrecta ejecución de la obra, o cualquier otra circunstancia similar relativa a la misma, el Ayuntamiento adoptará las medidas que resulten pertinentes en función de las deficiencias detectadas, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

7. Si derivado de las labores de control e inspección se apreciara que el presupuesto de obra presentado por la persona interesada no se ajusta a valores ordinarios de mercado (en uno o varios de sus epígrafes), el Ayuntamiento podrá solicitar la documentación necesaria para efectuar las comprobaciones pertinentes (como facturas y otros documentos de valor probatorio), y exigirá la adecuación de la documentación presentada y de la liquidación del ICIO, tasas, precios públicos y/o tributos municipales que correspondan en aplicación de las vigentes ordenanzas fiscales.

Artículo 11. Infracciones y sanciones

En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras menores puestas en conocimiento del Ayuntamiento mediante el acto de comunicación previa, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se estará a lo que disponga la legislación urbanística vigente.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.

1. La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el BOTA y transcurrido el plazo de quince días señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y se mantendrá vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación posterior.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.

Los procedimientos de autorizaciones iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza municipal, se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la persona interesada podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de solicitud y optar por la aplicación de la nueva ordenanza.

Llodio, 13 de octubre de 2020

El Alcalde-Presidente
ANDER AÑIBARRO MAESTRE