

MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

# 1.DISPOSICIONES GENERALES

## AYUNTAMIENTO DE NOJA

**CVE-2021-8206** *Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora del Régimen de Comunicación en Algunas Licencias Urbanísticas de Obra Menor.*

El Pleno del Ayuntamiento de Noja en sesión celebrada el día 13 de julio de 2021, aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora del Régimen de Comunicación en Algunas Licencias Urbanísticas de Obra Menor.

Habiendo sido sometido el citado expediente al trámite de información pública durante treinta días hábiles, previo anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria nº 141 de 22 de julio de 2021, no se han presentado alegaciones o reclamaciones al respecto, con lo que dicho acuerdo ha sido elevado a definitivo.

### 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 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, 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

CVE-2021-8206

MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

(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.

## 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 REGIMEN DE COMUNICACIÓN

### Artículo 3.- Tipología.

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

MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

1.1.- Obras interiores en viviendas, tales como:

- Reforma, reparación, renovación o modificación de los revestimientos en paramentos horizontales (solados y techos o falsos techos) y verticales (alicatados y otros en paredes).
- Cambio o sustitución de carpintería interior.
- Cambio o sustitución de aparatos sanitarios.
- Reparación, renovación o modificación de las instalaciones o infraestructuras, sustitución de instalaciones de fontanería, saneamiento interior 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, siempre que se mantengan los materiales, colores y diseño existentes:

- Reparación de cubiertas y retejado sin afectar a elementos estructurales.
- Limpieza y sustitución de canalones y bajantes.
- Pintura de fachadas, reparación de paramentos, reparación y sustitución de elementos de fachada (barandillas, aleros, cornisas, molduras y similares).
- Cambio o sustitución de carpintería exterior (puertas, ventanas y miradores).
- Colocación de toldos en locales.
- Colocación de rótulos, muestras o banderines.

1.3.- Otras actuaciones:

- 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.
- Apertura de catas previas a la redacción de un proyecto de reforma de viviendas o locales, siempre que se justifique su necesidad
- Pequeñas reformas en zonas ajardinadas, excluidas las piscinas de uso colectivo.

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.

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). 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 detallada y/o presupuesto de las obras a realizar
- Fotografía de fachada o cubierta cuando las obras se realicen en ellas
- En el caso de sociedades, fotocopia de la escritura de la sociedad y CIF
- Plano catastral acompañado de ficha descriptiva del lugar de la obra
- En el caso de actuaciones exteriores, fotografías de los elementos sobre los que se vaya a actuar.

Artículo 5.- Procedimiento especial de actuaciones comunicadas.

1.- La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en la oficina técnica de Vías y Obras. Deberá presentarse conve-

MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

nientemente cumplimentado el citado impreso, en el que, además de los datos de identificación y domicilio del interesado y datos del inmueble, se acompañará la documentación específica de cada supuesto.

2.- La documentación presentada será analizada de inmediato 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.

b) 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, facilitándole el modelo de impreso a utilizar en función del tipo de obras que se pretenda realizar y tal información pondrá fin a la actuación sin mayor trámite.

c) 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 concluso 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 abreviada, 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.

MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

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.

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 y las licencias de procedimiento abreviado 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.


Noja, 9 de septiembre de 2021.

El alcalde-presidente,  
Miguel Ángel Ruiz Lavín.



MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

**ANEXO: Modelo de solicitud como la declaración responsable**

 <p>SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR sujeta a régimen de comunicación previa</p>	<p>Reservado para visto bueno de la Oficina Técnica</p>	<p>Entrada</p>
<p>SOLICITANTE:</p>		
<p>Nombre y apellidos del firmante:</p>	<p>N.I.F.</p>	
<p>Dirección:</p>	<p>Nº Planta/letra</p>	<p>Bloque      Esc</p>
<p>Código Postal      Localidad</p>	<p>Teléfono</p>	
<p><b>Actuando en nombre de (a rellenar en su caso)</b>  Nombre/ Nombre y apellidos</p>	<p>CIF/NIF</p>	
<p>Dirección</p>	<p>Nº Planta/letra</p>	<p>Bloque      Esc</p>
<p>Código Postal      Localidad</p>	<p>Teléfono</p>	
<p>MANIFIESTA: Que deseando ejecutar la siguiente obra</p>		

CVE-2021-8206

MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

MANIFIESTA: Que deseando ejecutar la siguiente obra:

Y aportando la siguiente documentación obligatoria:

- Documento acreditativo en caso de representación
- Justificante de pago de las liquidaciones de la TASA E ICIO.
- Memoria detallada y/o presupuesto de las obras a realizar.
- Fotografía de fachada o cubierta cuando las obras se realicen en ellas.
- En el caso de sociedades, fotocopia de la escritura de la sociedad y CIF.
- Copia del último recibo del IBI, o consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales o escritura pública (siempre que conste referencia catastral de la finca).

**SOLICITA.** - Que previo los trámites oportunos se sirva conceder Licencia para las obras que anteriormente se han descrito.

La firma de esta hoja supone la de ambas caras de la solicitud. El solicitante declara que los datos expresados son ciertos, por lo que se hace responsable de las inexactitudes o errores que contenga.

Noja a .....

Fdo:

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE NOJA**

CVE-2021-8206

MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

**DECLARACIÓN RESPONSABLE:**

Al amparo y con los efectos y alcance previstos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, DECLARO bajo mi responsabilidad que dispongo de los medios técnicos y de seguridad necesarios para ejecutar los trabajos que se indican en el acto comunicado.

Que las obras pretendidas se encuentran recogidas en la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN EN ALGUNAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRA MENOR y que recoge el procedimiento especial de actuaciones comunicadas para obras menores.

Las obras se ajustarán a los términos de las comunicación y declaración responsable realizada (debiendo solicitarse cualquier modificación o alteración que se pretenda realizar), y bajo las normas de la buena construcción y seguridad.

Que las obras no se realizan en un edificio protegido ni en un entorno de Bien de Interés Cultural (BIC).

Que me comprometo a exigir a la empresa o autónomo encargado de ejecutar la obra el cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud en las obras de construcción.

Las obras se entienden otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Las obras finalizarán en el término de seis meses, contados a partir de la fecha de comunicación, no pudiendo transcurrir más de 3 meses sin haberse iniciado las mismas.

Terminadas las obras, podrán ser inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales, para comprobar si se adapta a lo comunicado, y en caso contrario, se incoará el correspondiente expediente de disciplina urbanística, y en su caso, sancionador.

Igualmente declaro bajo mi responsabilidad que la edificación sobre la que se realizan las obras, no puede suponer una alteración del actual o cambio de uso del mismo.

**CONSENTIMIENTO DE ACCESO A DATOS PERSONALES:**

Se presumirá que la consulta u obtención de datos es autorizada por los interesados, salvo que conste su oposición expresa (art. 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

En el caso de no otorgar consentimiento, se harán los requerimientos para aportar documentación que se considere oportuna.

- NO doy mi CONSENTIMIENTO a que sean consultados o recabados mis datos necesarios para el trámite de la presente solicitud, que obren en poder del Ayuntamiento de Noja o en otras Administraciones Públicas.



MARTES, 5 DE OCTUBRE DE 2021 - BOC NÚM. 192

En cumplimiento del REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos RGPD, se le informa que los datos recogidos serán tratados con estricta confidencialidad, y se almacenarán en un fichero de datos de carácter personal titularidad del AYUNTAMIENTO DE NOJA, cuya finalidad en la gestión y tramitación de lo solicitado en la presente instancia. Para el ejercicio de sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y/o oposición deberá dirigirse a la dirección del Responsable del Fichero: AYUNTAMIENTO DE NOJA, (REF:RGPD), Plaza de la Villa Nº 1, 39180 Noja (Cantabria).

2021/8206

CVE-2021-8206