**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS MENORES**

(Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, nº 161, de 17 de diciembre de 2014, y Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, nº 118, de 30 de septiembre de 2016)

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El marco normativo europeo ha venido introduciendo en los últimos años mecanismos orientados a simplificar la actividad de intervención administrativa dirigida al ciudadano, destacando dentro del Ordenamiento jurídico español, el régimen de la declaración responsable y de la comunicación previa.

Estas herramientas se convierten en títulos habilitantes para el ejercicio por el ciudadano de una serie de derechos que, tradicionalmente han estado sujetos a un régimen de control administrativo previo, mientras que ahora, la actuación municipal de control pasa a realizarse en un momento posterior, abogando por el principio de confianza en la madurez del ciudadano en sus relaciones con la Administración.

Con esta misma filosofía se plantea esta ordenanza para el caso de las licencias de obras menores.

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.

En el caso de obras menores el Ayuntamiento de Agüimes en aras a mejorar los servicios a los ciudadanos pretende establecer por medio de esta ordenanza la agilización del procedimiento para el otorgamiento de las licencias de obra menor. Para ello se distinguen dos procedimientos, uno para aquellas que por su sencillez especial y simplicidad no requieren de mayores comprobaciones previas ni ulteriores actuaciones administrativas, y otro para aquellas que pese a ser sencillas, requieren, una comprobación previa y la adopción de algunas cautelas que aconsejan tramitar su otorgamiento de forma expresa.

Para ello, se prevé un procedimiento especial denominado “Régimen de Comunicación” para esas obras de extrema sencillez, dejando para el resto el ”Régimen Ordinario”.

**TÍTULO PRELIMINAR.**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.**

El objeto de la presente Ordenanza es regular el procedimiento para la concesión de las licencias urbanísticas para obras menores cuya tramitación responde a procedimientos por acto comunicado y régimen ordinario.

**ARTÍCULO 2. CONCEPTO DE OBRAS MENORES.**

Se entiende por obras menores todas aquellas obras caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva yeconómica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de presupuesto elevado, que no afecten a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble y que con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural y natural.

En particular son obras menores, todas aquellas no consideradas como mayores de acuerdo con la definición prevista en el artículo 3.5 del Anexo del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado decreto legislativo 1/2000 de 8 de mayo.

**TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN.**

**ARTÍCULO 3. TIPOLOGÍA OBRAS MENORES SUJETAS AL PROCEDIMIENTO POR ACTO COMUNICADO.**

a) Por este procedimiento se tramitarán las solicitudes de licencias para la ejecución de actuaciones que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, no requieran proyecto de obra, y sea suficiente un control inmediato por parte del Ayuntamiento para determinar su adecuación a la normativa aplicable.

b) Estarán sometidas a este tipo de procedimiento las siguientes actuaciones:

Obras que se realicen en el interior de viviendas que consistan en sustitución de pavimentos y azulejos, renovación de revestimientos y pintados de paramentos, cambios de carpinterías, y cambios de aparatos sanitarios y reparación o sustitución de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad. Estas actuaciones no pueden modificar la distribución interior del inmueble.

En el suelo urbano, elevación de vallados de muros de cerramiento ya existentes, hasta la máxima permitida por la Ordenanza, esto es, con altura de fábrica de bloques enfoscados y pintados con una altura máxima de 1,50 metros, que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado, y aumentar hasta los 2,50 metros, mediante materiales permeables a la vista, como reja, celosía, vegetación, etc., quedando prohibido el remate de estos cerramientos con elementos potencialmente peligrosos que puedan causas lesiones a personas o animales, tales como vidrio, espinos filos y puntas.

Limpieza y desbroce de terrenos, de la capa superficial del mismo sin modificar el perfil topográfico natural en suelo urbano o en suelo rústico de Asentamiento Rural.

Revoco, enfoscado, pintura, renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (aplacados, chapados etc...) por otros de la misma naturaleza, en fachada de inmuebles de hasta dos (2) plantas.

Colocación y/o sustitución de carpintería exterior por otra de igual o similar material en fachadas, sin modificación de huecos.

Impermeabilización, sustitución y/o reparación de pavimento, y elevación de pretiles hasta la altura permitida por la ordenanza urbanística en cubiertas planas transitables, esto es 1,20 metros.

Colocación de cajas de contadores de suministros en fachadas.

Las pequeñas obras de instalación de agua de riego, que no precisan de presupuesto elevado y con una cuantía no superior a 600,00 euros, y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural y natural.

3. Estas obras no pueden afectar a las edificaciones incluidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Agüimes y en el Plan de Especial de Ordenación de Temisas, edificios declarados bien de interés cultural ni a edificios fuera de ordenación, asimismo se entiende que afectan a edificios, viviendas, o instalaciones totalmente legales.

**ARTÍCULO 4. PROCEDIMIENTO POR ACTO COMUNICADO.**

1. La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración Municipal y presentarse en la Oficina de Atención Ciudadana junto con la documentación completa establecida en el artículo 5., con una antelación mínima de quince (15) días hábiles a la fecha en que pretenda iniciar la ejecución de la obra.

2. La documentación completa será analizada por el departamento encargado de tramitar las licencias, pudiendo suceder que:

a) Se considere que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en cuyo caso, se deberá notificar al solicitante, en plazo no superior a diez (10) días hábiles, la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate, según las características de la obra a ejecutar.

b) Del examen de la documentación se comprueba que está incompleta, en este caso se requerirá al solicitante en un plazo inferior a diez (10) hábiles para que complete la documentación. Una vez aportadas y comprobada que es correcta se procederá tal y como se indica en el apartado c. Si transcurrido el plazo de subsanación no se hubiera presentado la documentación requerida, se archivarán las actuaciones sin más trámites.

c) Del examen de la documentación se considera que es correcta, siendo así, el Servicio Técnico Municipal, dará su visto bueno, firmando y sellando la solicitud de acto comunicado. Transcurrido el plazo de quince (15) días, la comunicación efectuada producirá los efectos de Licencia Urbanística de Obra Menor, siempre y cuando se haya presentado toda la documentación reque rida para tal actuación y los técnicos municipales no observen impedimento técnico alguno a la ejecución de la obra solicitada. Con esta actuación se da por terminado el procedimiento y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la documentación, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento, a través de sus Técnicos Municipales y/o Agentes de la Autoridad, para realizar las visitas de inspección que estime convenientes a fin de controlar que lo realmente ejecutado se ajusta a lo solicitado por acto comunicado.

Le será de aplicación lo previsto, con carácter general, en la legislación urbanística autonómica en cuanto a los efectos, plazos y caducidad de Licencias Urbanísticas.

**ARTÍCULO 5. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA.**

5.1. Con carácter general, para todos los supuestos se deberá presentar en la Oficina de Atención Ciudadana:

a)Instancia normalizada por el Ayuntamiento para obras de actuaciones comunicadas con los datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones y en la que debe constar necesariamente la dirección de la obra a realizar. Dicha instancia figura en el Anexo I.

b) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

c) Memoria descriptiva de los trabajos y presupuesto de los mismos.

d) Declaración responsable según el modelo normalizado por esta Ordenanza en el anexo II.

e) Plano de situación.

5.2. Documentación específica en función del tipo de obras a realizar:

1. En el caso de actuaciones en fachadas y/o cubiertas de inmuebles deberán presentar: fotografías de los elementos sobre los que se vaya a actuar y certificado del secretario o acuerdo de la Comunidad de Propietarios en su caso.

**TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN ORDINARIO.**

**ARTÍCULO 6. TIPOLOGÍA OBRAS MENORES SUJETAS AL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.**

El resto de solicitudes de Licencias de Obra Menor, se tramitarán por el procedimiento reglamentariamente establecido en el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado en desarrollo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, y la documentación exigida conforme a esta ordenanza.

Se consideran obras menores objeto de tramitación por el procedimiento ordinario, las siguientes:

**6.1. Obras en fachadas.**

- Revoco, enfoscado, pintura, renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (aplacados, chapados, etc.) por otros de la misma naturaleza, en fachada de inmuebles de más de dos (2) plantas.

-Cierre de balcones o terrazas, con materiales desmontables.

-Instalaciones de toldos.

- Colocación de rótulos.

**6.2. Obras interiores en inmuebles.**

- Cambios de distribución, unión o separación en inmuebles con tabiquería de cualquier tipo, demolición de tabiques, cierre o apertura de huecos interiores, que no alteren las condiciones de habitabilidad ni modifiquen las condiciones de uso y de ocupación o aforo.

- Acondicionamiento de locales comerciales, su reforma interior o construcción de baños y aseos en los mismos.

- Ejecución de entreplantas o altillos con estructura metálica en locales comerciales, siempre que cumplan con el parámetro de la altura libre.

- Obras en instalaciones o infraestructuras comunes de edificios tales como, sustitución o renovación íntegra de instalaciones de fontanería, saneamiento electricidad, telecomunicaciones, doméstica.

- Obras en zonas comunes de inmuebles tales como, revocos, enfoscados, pintura, renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (pavimentos, aplacados, chapados etc...), salvo en el caso de las actuaciones en fachadas y/o cubiertas previstas en el artículo 3.2.

**6.3. Obras en cubiertas.**

- Impermeabilización, sustitución y/o reparación de cubiertas no transitables o inclinadas, sin modificar su tipología o pendientes.

- Colocación de lucernarios o claraboyas en cubiertas, siempre que no afecten a patios de ventilación, ni supongan apertura de huecos en forjados.

- Instalación de depósitos de agua prefabricados y camuflados con celosías de hormigón.

- Construcción de cuartos trasteros o lavaderos, siempre que lo permita la normativa.

- Colocación de placas solares integradas en cubierta inclinada o tras los antepechos de cubierta plana.

**6.4. Obras en el dominio público.**

- Acondicionamiento de aceras, bordillos y soleras; depresión para vados.

- Conexión a la red general de alcantarillado.

- Colocación de bolardos o protecciones en aceras.

- Reparaciones, ampliación o mejora de las infraestructuras eléctricas o de telecomunicaciones.

**6.5. Otros tipos de obras en suelo urbano.**

- Rellenos de terreno en suelo urbano.

- Anuncios comerciales y publicitarios.

- Instalación de pérgolas.

- Ejecución de vallados de muros de cerramiento que hayan de cercarse en la alineación oficial y/o vallados de las parcelas edificadas con retranqueo o separación respecto a la vía pública, hasta la máxima permitida por la Ordenanza, esto es, con altura de fábrica de bloques enfoscados y pintados con una altura máxima de 1,50 metros, que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado, y aumentar hasta los 2,50 metros, mediante materiales permeables a la vista, como reja, celosía, vegetación, etc, quedando prohibido el remate de estos cerramientos con elementos potencialmente peligrosos que puedan causas lesiones a personas o animales, tales como vidrio, espinos filos y puntas.

**6.6. Obras en Suelo Rústico por el procedimiento ordinario.**

Siempre que la categoría del suelo lo permita, (podrán ejecutarse las siguientes actuaciones sin perjuicio de la previa Calificación Territorial, en su caso:

- Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes.

- Limpieza de los terrenos e instalaciones.

- Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos, o de aprovechamiento de escorrentías.

- Muros de contención, de nueva construcción que con la misma finalidad se levanten con materiales naturales del lugar y no sobrepasen la altura de un (1,00) metro sobre la cota natural del terreno.

- Vallados con material transparente de hasta dos (2,00) metros de alto.

- Muros de hasta un (1,00) metro de altura siempre que sean de piedra y materiales naturales del lugar.

- Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cms.

- Redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones que se ejecuten de forma soterrada.

**ARTÍCULO 7. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.**

a) Instancia normalizada por el Ayuntamiento en el anexo III.

b) Fotocopia del DNI/N.I.F/Pasaporte en vigor del interesado.

c) Documentación del representante legal, en caso de representación.

d) Declaración responsable del titular según el anexo normalizado en el anexo IV.

e) Memoria detallada y presupuesto de las obras a realizar.

f) Justificante del pago de las tasas municipales según ordenanza en vigor.

g) Documento justificativo de la propiedad del titular, o autorización del propietario del inmueble para realizar las obras.

h) En el caso de Sociedades fotocopia de la escritura de sociedad y C.I.F.

i) En el caso de edificios comunitarios, autorización o escrito de conformidad de la comunidad.

j) Plano de situación.

**TÍTULO TERCERO. DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.**

**ARTÍCULO 8. OCUPACIÓN DE LA 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 preferentemente a la vez que la solicitud de acto comunicado o licencia de obras de trámite ordinario, según se trate. En el caso de licencias tramitadas por el procedimiento ordinario, 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 obras...

En el caso de que fuera necesario el cierre momentáneo de la calle, impidiendo la circulación de vehículos, para ejecutar las obras solicitadas, deberá comunicar a la Policía Local dicho cierre con la suficiente antelación.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

Tanto el modelo de solicitud como la declaración responsable podrán ser modificadas por el órgano competente sin necesidad de modificar la presente ordenanza.







