



Concello de Lugo

ORDENANZA REGULADORA DAS COMUNICACIÓNS DE OBRAS MENORES.

CONCELLO DE LUGO



MURALLA
patrimonio da humanidade



Concello de Lugo

ÍNDICE

Exposición de motivos

Artigo 1. *Obxecto*

Artigo 2. *Ámbito de aplicación*

Artigo 3. *Obras suxeitas á comunicación*

Artigo 4. *Requisitos que debe reunir a documentación para achegar*

Artigo 5. *Procedemento*

Artigo 6. *Condicións ás que se suxeitan os actos comunicados*

Artigo 7. *Réxime de control e inspección*

Disposición adicional

Disposición derogatoria

Disposición final



MURALLA
patrimonio da humanidade



Exposición de motivos

A intervención no ámbito urbanístico da Administración municipal, na actividade dos particulares, realízase mediante a previa verificación da súa adecuación á ordenación urbanística e normativa sectorial vixente na materia, o que dá lugar á conseguinte concesión da licenza urbanística, regulada no artigo 194 e seguintes da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia

A licenza urbanística é unha autorización municipal de carácter regrado que, sen prexuízo de terceiros, permite a execución de obras e a implantación de usos que os instrumentos urbanísticos previran.

A técnica de intervención administrativa baséase no control dos actos de edificación e uso do solo, para garantir a adecuación e sometemento á legalidade e ó planeamento urbanístico.

No ámbito urbanístico establécese tradicionalmente a distinción entre as denominadas obras maiores e menores, definindo como menores, aquelas obras que se caracterizan pola súa sinxeleza técnica e escasa entidade construtiva e económica, tal e como queda recollido no artigo 195.3 da Lei 9/2002.

Fronte a este marco legal, estase producindo unha transformación, que se inicia coa Directiva 2006/123/CE do Parlamento Europeo e do Consello, aprobada con data do 12 de decembro de 2006, relativa aos servizos no mercado interior, mediante a cal se pretende fixar o obxectivo de alcanzar un auténtico mercado único de servizos na Unión Europea, a través da eliminación de barreiras legais e cargas administrativas, de forma que desapareza a normativa innecesaria e inxustificada que actualmente limita o desenvolvemento de actividades de servizos. O Estado español traspuxo a citada directiva coa aprobación da Lei 17/2009, do 23 de novembro, que regula o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio, norma que supón un novo marco de referencia.

Para alcanzar os principios plasmados na anterior Lei, foi necesario reformar o marco regulador, dando lugar á aprobación da Lei 25/2009, do 22 de decembro, de modificación de diversas leis para a súa adaptación á Lei sobre o libre acceso ás actividades de servizos e o seu exercicio. Mediante esta lei introdúcense diversas reformas da lexislación estatal, dentro das cales se atopan as novas fórmulas de intervención na actividade da cidadanía, como son a comunicación previa e a declaración responsable, que aparecen na nova redacción dada ao artigo 84 da Lei 7/1985 reguladora das bases de réxime local, así como no artigo 71-bis, que modifica a Lei 30/1992 de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Máis recentemente a lexislación autonómica, a través da Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, vén a introducir na disposición adicional décimo quinta un novo punto 5-bis ao artigo 195 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia que ten a seguinte redacción: "Sen prexuízo do establecido no punto anterior, os concellos poderán establecer procedementos abreviados de obtención de licenzas de obras menores nos mesmos momentos da solicitude."





A análise continuada dos procedementos administrativos que se seguen ante a administración urbanística municipal verbo da concesión de licenzas para obras cualificadas como menores pon de manifesto que é posible establecer unha diferenciación entre estas, xa que hai algunhas que pola súa sinxeleza e simplicidade non requiren maiores comprobacións previas, nin posteriores actuacións administrativas, outras que pese a ser sinxelas requiren non obstante unha comprobación ou autorización previa, a adopción dalgunhas cautelas, ou a imposición de condicións, o que aconsella tramitar o seu outorgamento de forma expresa.

Por este motivo elaborouse esta ordenanza, na que se recolle unha relación de licenzas de obras menores recollidas no artigo 3 da ordenanza, caracterizadas pola especial sinxeleza e simplicidade, nas que as comprobacións previas non teñen incidencia sobre o seu contido. Para as cales se pretende establecer un procedemento abreviado, o que facilita e axiliza tanto os actos de intervención municipal, como a propia iniciativa da cidadanía ante a simplificación de trámites, xa que todas as actuacións comunicadas se resolverán no mesmo acto de presentación da solicitude coa documentación completa.

Excluíronse da tramitación comunicada aquelas obras que aínda sendo de escasa entidade afecten aos edificios catalogados no planeamento municipal ou se sitúen no seu ámbito de protección, aquelas que requiran autorización ou informe doutras administracións, salvo que a autorización se aporte coa comunicación, así mesmo, exclúense as que supoñan un uso privativo de dominio público e as que precisen da excepción das condicións de habitabilidade.

Esta ordenanza pretende sinxeleza e simplicidade sen perder eficacia, para iso organízase a través de sete artigos, unha disposición adicional, unha disposición derogatoria e unha disposición final.

Para concluír, é necesario recalcar que o principio inspirador desta ordenanza vén marcado polo interese xeral que supón a eliminación de obstáculos e reducir trabas inxustificadas, facilitando e simplificando os procedementos daquelas obras menores que pola súa simplicidade e sinxeleza poden ser comunicadas ao Concello, sendo innecesaria a previa verificación.

Artigo 1. *Obxecto*

Esta ordenanza ten por obxecto a regulación do procedemento da previa comunicación do/a interesado/a, realizada por escrito ante o Concello, para acometer determinadas obras de escasa entidade construtiva, sinxeleza técnica e económica, para as cales non é preciso presentar proxecto técnico, de forma que o Concello, nestes casos, establece un procedemento abreviado no que non se resolve de forma expresa, aceptando ou non as obras, mediante o acto de comunicación.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación*





- O réxime de comunicación aplícase a aquelas obras que teñen a consideración de menores, pola súa sinxeleza técnica, escasa entidade construtiva e económica, que non supoñen alteración do volume, do uso, das instalacións e servizos de uso común ou do número de vivendas, locais, nin afecten ao deseño exterior, á cimentación, á estrutura ou ás condicións de habitabilidade ou seguridade dos edificios ou instalacións, que expresamente aparezan relacionadas como tales nesta ordenanza.
- O réxime de comunicación afecta ás obras menores antes indicadas, que unicamente deben serlle comunicadas á Administración municipal para o seu exame documental, previo á iniciación da súa execución, para efectos de constancia fidedigna da actuación que se pretenda realizar e posible control posterior se fose necesario.
- En ningún caso lle será de aplicación esta ordenanza a aquelas obras que, aínda sendo de natureza menor, non aparezan na relación expresamente incorporada nesta ordenanza, como obras suxeitas ao réxime de comunicación.
- Exclúense expresamente desta ordenanza aquelas obras que afecten a edificios y elementos catalogados polos planeamentos e o seu ámbito de protección, aquelas que requiran autorización ou informe doutras administracións públicas, salvo que a autorización se achegue coa comunicación. Tamén quedan excluídas desta ordenanza as obras que supoñan un uso privativo ou ocupación do dominio público e as que precisen da excepción das condicións de habitabilidade.
- En todo aquilo que non apareza regulado nesta ordenanza, para as obras suxeitas ao réxime de comunicación, estarase ao establecido pola lexislación estatal, autonómica e local sobre o réxime do solo e urbanismo.
- O resto das actuacións non incluídas nesta ordenanza quedaran suxeitas ao procedemento establecido para as licenzas urbanísticas na lexislación de réxime local e na Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e demais normativa urbanística que sexa aprobada para o efecto.

Artigo 3.- *Obras suxeitas a comunicación*

Tramitaranse polo procedemento de comunicación as obras que a continuación se mencionan:

- 1.- Acondicionamento total de local, con modificación da distribución interior, sen afectar a estrutura do edificio e ao subsolo.
- 2.- Acondicionamento parcial de locais en edificios con uso distinto a vivenda, sen afectar a estrutura do edificio.
- 3.- Obras no interior da vivenda que non modifiquen a distribución, nin afecten a estrutura.
- 4.- Supresión de tabique, obras de adecuación funcional na vivenda (protección contra a humidade, illamento térmico e acústico) e instalacións en vivenda.
- 5.- Pintado, reparación e impermeabilización de fachadas, medianeiras, patios, terrazas e balcóns. (Excepto no ámbito do Plan especial de protección, rehabilitación e reforma interior do recinto amurallado).





- 6.- Substitución e colocación de carpintería exterior. (Excepto no ámbito do Plan especial de protección, rehabilitación e reforma interior do recinto amurallado).
- 7.- Reparación e/ou substitución de elementos e instalacións comúns do edificio (ascensores, caldeiras, equipos de bombeo, escaleiras, portais, porteiros automáticos, etc.) sen afección estrutural.
- 8.- Instalación de baixantes, canlóns e antenas (excepto de telefonía móbil), sen afección estrutural.
- 9.- Substitución e reparación do material de cubrición das cubertas, sen afección estrutural.
- 10.- Instalación de novos elementos publicitarios en locais comerciais (rótulos, toldos, bandeirolas, etc.).(Excepto no ámbito do Plan especial de protección, rehabilitación e reforma interior do recinto amurallado).
- 11.- Instalación e construción de valados, peches de parcelas e soares. (Excepto nos núcleos rurais nos que exista peche tradicional.)
- 12.- Pozos de auga e foxas sépticas.
- 13.- Limpeza, roza e nivelación de soares e parcelas, sempre que non altere o nivel natural do terreo nin afecte a ningún uso ou instalación pública.
- 14.- Axardinamentos, pavimentación, implantación de bordo e instalacións necesarias para o uso ou conservación de espazos libres de dominio privado sempre que non afecte a usos, servizos ou instalacións públicas.

Artigo 4. *Requisitos que debe reunir a documentación para achegar*

- 1.- Con carácter xeral para todos os supostos:
 - Instancia cos datos persoais de identificación e enderezo para os efectos de notificación. O Concello facilitará un modelo de instancia normalizada.
 - Acreditación, se é o caso, da representación cando se actúe en nome doutra persoa física ou xurídica.
 - Plano de situación da obra referido á cartografía do Planeamento Municipal. Poderá ser facilitado pola Oficina de Topografía do Servizo Municipal de Enxeñería.
 - Esbozo acoutado das obras que se pretenden realizar, con indicación exacta da situación das obras dentro da edificación ou das parcelas.
 - Descrición das obras para realizar, con relación de materiais e acabados que se van utilizar.
 - Fotografías do interior e fachadas do estado actual do local ou vivendas nos que se intervén.
 - Presuposto da obra.
 - Autoliquidación das taxas e imposto do presuposto que se vai realizar.
- 2.- Nas obras que teñan por obxecto o peche da parcela e soares, deberase de incorporar a seguinte documentación:
 - Nos peches de parcelas situadas en solo clasificado como urbano e solo de núcleo rural, deberase incorporar plano de aliñacións axustando o peche a estas.
 - No solo clasificado como núcleo rural, xustificarse mediante fotografías a non existencia de cerramentos tradicionais, de conformidade co establecido no artigo





28.2 do PXOM. Se se procede á demolición do muro tradicional, deberá xustificarse a necesidade do seu derrubamento.

3.- Nas obras de acondicionamento de locais, que modifiquen a distribución, así como nas obras de adecuación funcional de vivenda, deberá presentarse documentación firmada por técnico/a competente.

4.- Nas obras de substitución de carpintería exterior, que difiran do modelo, material e cor existente, incorporárase acordo da comunidade de propietarios/as, no que se comprometen a adaptarse á nova proposta, en sucesivas substitucións.

5.- Os rótulos e bandeirolas luminosos (tipo Neon) deberán presentar conformidade da veciñanza afectada nos termos dos artigos 139 e 140 do vixente PXOM.

Artigo 5. *Procedemento*

1.- A comunicación deberá efectuarse no impreso normalizado facilitado. Acompañarase da documentación esixida, así como da xustificación do pagamento das taxas e impostos correspondentes, en concepto de autoliquidación, de conformidade co establecido nas ordenanzas fiscais de aplicación.

2.- A instancia xunto á documentación preceptiva, será presentada por duplicado na dependencia habilitada ó efecto. Poderán utilizarse medios electrónicos, informáticos e telemáticos dos que dispoña o Concello de acordo co marco normativo vixente.

3.- A documentación será analizada de inmediato polos/as funcionarios/as encargados/as da súa tramitación, podendo darse as seguintes circunstancias:

3.1.- Cando do exame da documentación resulte que esta é incompleta, informaráselle da documentación que debe completar, podendo optar a persoa interesada por presentala no Rexistro Xeral para ser completada dentro do prazo de 10 días, ou non presentala no rexistro para posteriormente incorporar a documentación completa.

Se a documentación non se axusta ao esixido na ordenanza e se presenta no rexistro, será requirido para que no prazo de 10 días esta se corrixa, en virtude do establecido no artigo 71 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común. O dito requirimento suspenderá o prazo para resolver, nos termos do artigo 42-5ª, a) da Lei 30/1992. De non ser emendada e mellorada a solicitude, esta arquivarase sen máis trámites.

3.2.- Cando se estime que a actuación comunicada non está incluída entre as enumeradas nesta ordenanza, notificaráselle á persoa interesada para que solicite a correspondente licenza.

3.3.- Analizada a documentación polos/as funcionarios/as asignados/as a tal fin, se da súa análise resulta que a documentación presentada é completa e cumpre o establecido nesta ordenanza, procederase a dilixenciar esta co "conforme", dando por finalizado o procedemento.

4.- A comunicación realizada de forma incompleta, con deficiencias, ou referida a actos suxeitos a previa licenza de obra, non habilitará para a execución das obras, e non poderá en consecuencia iniciarse ningún acto tendente á súa execución.





5.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo as obras tramitadas por este procedemento, que vaian en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico, ou cando por causa de falseamento ou omisión de datos na solicitude, non se puidera formular a notificación á que se refiren os apartados anteriores.

6.- O réxime procedemental a que estas actuacións se suxeitan non exonera aos/ás seus/súas titulares das súas obrigas de carácter fiscal, administrativo ou civil establecidas na normativa vixente, que lle sexan de aplicación.

Artigo 6. *Condicións ás que se suxeitan os actos comunicados*

1.- Producirán efectos entre o Concello e o suxeito a cuxa actuación se refiran, pero non alterarán as situacións xurídicas privadas entre este e as demais persoas. Realizaranse deixando a salvo o dereito de propiedade e sen prexuízo de terceiros, salvo que afecten ao dominio público ou solos patrimoniais municipais.

2.- Unicamente se poderán executar as obras e iniciar as actividades descritas na documentación aportada que acompaña a comunicación. Cando se pretendan introducir modificacións nas obras comunicadas e aceptadas, deberase comunicar este feito, na mesma forma e baixo o mesmo réxime que a comunicación inicial. Se non presenta a comunicación ou se realizan obras distintas das expresamente contempladas na comunicación, procederase a trámitación do correspondente procedemento restaurador da legalidade e de infracción urbanística.

3.- A persoa interesada deberá ter a disposición dos servizos municipais o impreso que conteña a comunicación dilixenciada, así mesmo facilitaralle o acceso á obra ao persoal dos ditos servizos para inspeccións e comprobacións.

4.- En ningún caso se realizarán obras en contra da lexislación ou dos planeamentos urbanísticos en vigor.

5.- As obras comunicadas deberán cumprir cantas disposicións vixentes en materia de edificación, seguridade, saúde no traballo lles sexan de aplicación, nin poderán ser invocadas para excluír ou diminuír a responsabilidade civil ou penal na que incorrería.

6.- En ningún caso se poderá realizar coas autorizacións a ocupación do dominio público. Os/As titulares da comunicación están obrigados/as a reparar os danos que, como consecuencia das obras, se orixinen nas vías públicas e demais espazos estremeiros, e a manter estes en perfectas condicións de seguridade, salubridade e limpeza. Queda prohibido colocar na vía pública estadas, escaleiras, máquinas, útiles ou instrumentos, así como calquera clase de obxectos e material que entorpeza o tránsito de persoas, salvo que dispoñan de autorización específica.

7.- As obras deberán ser realizadas no prazo máximo de seis meses, dende a data da comunicación, coa dilixencia de “conforme”. Transcorrido este prazo, sen que as obras rematasen e antes da súa finalización, a persoa interesada poderá solicitar unha única prorroga do prazo, e non poderá esta superar o prazo inicialmente autorizado.

8.- Deberase comunicar por escrito firmado polo/a antigo/a e novo/a titular, os cambios de titularidade das obras comunicadas, de non realizarse así, ambos/as





os/as dous/dúas quedaran suxeitos/as á responsabilidade derivada da execución das obras.

Artigo 7. Réxime de control e inspección

Os servizos municipais levarán a cabo as funcións inspectoras que lles outorga a lexislación vixente, a fin de comprobar e investigar o cumprimento da lexislación urbanística. Para tal efecto, dispoñerán das facultades e funcións, reguladas nos artigos 208 e seguintes da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Disposición adicional

As obrigacións tributarias derivadas das actuacións que se autoricen polo procedemento aquí regulado rexeranse pola ordenanza fiscal correspondente.

Disposición transitoria

Esta normativa non será de aplicación a aqueles procedementos que se iniciasen con anterioridade á data da súa entrada en vigor.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas aquelas disposicións municipais de igual ou inferior rango que se opoñan ao establecido nesta ordenanza.

Disposición final

Esta ordenanza entrará en vigor aos quince días, contados dende o día seguinte á súa publicación íntegra no Boletín Oficial da Provincia, de conformidade co establecido no artigo 70 da Lei 7/85 reguladora das bases de réxime local.
