

**administración local****AYUNTAMIENTOS****MANZANARES****ANUNCIO**

Por resolución de Alcaldía de 21 de enero de 2020, se ha elevado a definitiva la aprobación de la Ordenanza Municipal reguladora del control posterior de las obras menores, por lo que, en cumplimiento de lo exigido reglamentariamente, se publica su texto íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor, comenzando a aplicarse como a continuación se indica:

**ORDENANZA REGULADORA DE LAS OBRAS MENORES SUJETAS CONTROL POSTERIOR EXENTAS DE LICENCIA PREVIA.**

La normativa urbanística Castellano-Manchega establece la posibilidad de control municipal de la adecuación de las obras al ordenamiento jurídico mediante las dos siguientes modalidades:

-Previo, a través de la concesión de la correspondiente licencia municipal, como título habilitante para la realización de las mismas.

-Y posterior, mediante la presentación de comunicación previa al inicio de las obras por el interesado y su posterior control de adecuación a la legalidad por el Ayuntamiento.

Así el artículo 157 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece que:

“quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165”.

Sin desvirtuar las competencias municipales de control de la legalidad urbanística, la mera presentación de la comunicación previa y el transcurso del plazo reglamentario, habilita al administrado al inicio de las obras, debiendo ejercerse por el Ayuntamiento el debido control de legalidad de determinadas obras, pero en este caso con carácter posterior a las mismas.

En línea con esta previsión normativa, con el fin de supresión de trámites y de simplificación administrativa, esta ordenanza pretende establecer el régimen jurídico de aplicación al control posterior de un conjunto determinado de obras que se realicen en el municipio.

El texto de la ordenanza contiene la regulación imprescindible, de conformidad con el principio de buena regulación de proporcionalidad contenido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de procedimiento administrativo común, completándose la regulación con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 34/2011, de fecha 26 de abril de 2011.

Artículo 1.- Objeto.

1.- Tiene por objeto la presente ordenanza establecer el régimen jurídico aplicable a las obras menores que están sujetas a comunicación previa y, por tanto, exentas de licencia municipal de obras.

Artículo 2.- Obras sujetas a comunicación previa.

1.- Se encuentran incluidas en el régimen de control posterior de las obras mediante comunicación previa, aquellas actuaciones que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioam-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

biental y escasa entidad técnica, sea suficiente un control posterior para determinar su adecuación a la normativa aplicable.

2.- Se excluyen del ámbito de aplicación de la comunicación previa y, por tanto, precisarán de licencia municipal de obra, las siguientes:

a) Las obras que se realicen en inmuebles afectados por la Ordenanza de Casco Antiguo del Plan de Ordenación Municipal y en espacios, elementos e inmuebles protegidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.

b) Las obras que precisen la colocación de andamios o máquinas elevadoras en el espacio público.

c) Todas las obras que afecten a cubiertas, sea cual sea la zona en la que se encuentren. Sólo quedan excluidas las tareas de limpieza en canalones y cubiertas.

d) Las obras de eliminación de tabiques o cambios en la distribución de espacios vivideros cuando impliquen cambios en la superficie mínima de estos espacios que están regulados según la normativa urbanística municipal y la normativa en materia de edificación.

e) Obras que modifiquen los sistemas de calefacción, climatización y electricidad.

f) Las obras mayores.

3.- Estarán sujetos a comunicación previa, y por tanto excluidas del requisito de licencia municipal previa, las siguientes obras:

A) Obras de acondicionamiento menor en viviendas y locales:

a) En viviendas: obras de reforma parcial no estructural, reparación, renovación, modificación o sustitución de solados, techos, paredes, escayolas, chapados, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables, en las que concurran las circunstancias siguientes:

-No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda o del 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.

-No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios y conjuntos protegidos.

b) En locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, revestimientos, instalaciones de fontanería, carpintería, etc. que no afectan a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni impliquen una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la normativa vigente (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.), por requerir en estos supuestos licencia de obras de acondicionamiento, en las que concurran las circunstancias siguientes:

B) Obras exteriores, tales como reparación de portadas; canalizaciones e infraestructuras menores interiores de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en edificios; cambio de puertas y ventanas exteriores; en ningún caso, cierre de balcones, manteniendo la totalidad de las características; revocado, estucado y pintado de fachadas; reparación e impermeabilización de azoteas, que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de fachada, como reparaciones parciales en paramento exterior de edificios (fachadas, balcones, elementos salientes) y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios. Deberán concurrir las siguientes circunstancias:

a. No supongan cambio de los materiales de acabado de la fachada.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b. No impliquen riesgo para la seguridad y salud de los trabajadores ni requieran Estudio Básico de Seguridad y Salud.

C) Acondicionamiento de espacios libres de parcela 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.

D) Limpieza, desbroce y nivelación de solares, con las mismas limitaciones del apartado anterior, y no se altere el nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

E) Reparación de pasos o badenes autorizados en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

F) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales de los inmuebles, o reforma integral de locales, por tener éstas la calificación de obras mayores.

#### Artículo 3.- Efectos.

1.- Las comunicaciones previas permiten el reconocimiento o ejercicio del derecho a iniciar las obras en un plazo de quince días naturales desde su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas el Ayuntamiento de Manzanares.

2.- La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

3.- Asimismo, la resolución de la Administración municipal que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho correspondiente.

4. Las comunicaciones previas y las declaraciones responsables 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. Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

5. El titular deberá tener a disposición de los servicios municipales la comunicación previa presentada y diligenciada de entrada en el Ayuntamiento, facilitando el acceso a la obra o local al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

#### Artículo 4.- Plazo de ejecución de las obras.

1.- Las obras deberán ejecutarse en el plazo de seis meses desde la fecha de presentación de la comunicación; transcurrido este plazo podrá incoarse por el Ayuntamiento de Manzanares la caducidad del expediente, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras, interrumpiendo el cómputo del plazo.

2.- Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar de nuevo el hecho al Ayuntamiento.

#### Artículo 5.- Comunicación previa.

1.- Tiene la consideración de comunicación previa el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento del Ayuntamiento de Manzanares sus datos identificativos y demás requisitos

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



exigibles para la realización de una obra incluida en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza y que, por tanto, no está sujeta a licencia de obras, de acuerdo con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas vigente, y que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo.

2.- La comunicación previa de la obra deberá realizarse en el modelo normalizado por el Ayuntamiento de Manzanares como anexo I a la presente ordenanza, acompañados de la documentación siguiente:

- a) Justificante del pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y la tasa municipal.
- b) (En su caso) permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.
- c) (En su caso), si las obras afectan a un inmueble con actividad en funcionamiento, se identificarán de manera suficiente las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.

Artículo 6.- Forma de presentación de la solicitud.

1. La documentación relacionada con las actuaciones reguladas en esta ordenanza podrá presentarse de dos formas:

- a) Presencialmente, de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la forma presencial está reservada, exclusivamente, para las personas físicas que así lo deseen, en la oficina de asistencia en materia de registros del Ayuntamiento, o de cualquier otro órgano administrativo que pertenezca a la Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas, en las oficinas de correos y en cualquier otro lugar expresamente admitido a estos efectos en la normativa vigente.
- b) Telemáticamente: de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, obligatoriamente para las personas jurídicas o quienes les representen, entidades sin personalidad jurídica o profesionales colegiados en el ejercicio de una actividad profesional, en la web [www.manzanares.es](http://www.manzanares.es).

Artículo 7.- Documentación incompleta.

Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, dentro de los quince días hábiles siguientes, a tenor de lo dispuesto la legislación del procedimiento administrativo.

En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido de quince días para el inicio de las obras, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

Artículo 8.- Obras sujetas a licencia municipal.

Cuando se estime que la actuación comunicada o declarada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en plazo no superior a quince días hábiles, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de obra.

Artículo 9.- Actos contrarios a la ordenación territorial y urbanística.

Cuando se estime que la actuación comunicada resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística, el Ayuntamiento podrá dictar resolución, fundada en los correspondientes informes técnicos y jurídicos, denegando la posibilidad de realizar la actuación objeto de la comunicación formulada.

Artículo 10.- Efectos.

No obstante lo dispuesto en los tres artículos anteriores, el transcurso del plazo indicado, sin que se dicte por el Ayuntamiento resolución, no supondrá en ningún caso la convalidación de la actua-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ción de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte de aquél a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en derecho proceda.

Artículo 11.- Documentación completa y correcta.

En caso de que la documentación presentada se encuentre completa y correcta, la toma de conocimiento de la comunicación o declaración responsable permite a la Administración municipal conocer la existencia de dicha obra y posibilita el control posterior.

Artículo 12.- Control posterior.

De las visitas de comprobación de la actividad o a la obra comunicadas o declaradas, se levantará acta de comprobación.

El control realizado con posterioridad a la presentación de la declaración responsable se formalizará:

A) En un informe técnico que verifique la efectiva adecuación de la obra a la normativa aplicable.

B) En un Decreto de Alcaldía o, en su caso, de la Concejalía Delegada de Obras, declarando concluido el procedimiento de control posterior.

El control posterior puede ser:

a) Favorable, cuando las obras realizadas se ajustan a la comunicación previa y la normativa en vigor.

b) Desfavorable, cuando las obras realizadas no se ajusten a lo comunicado o a la normativa en vigor.

En este caso se llevará a cabo la protección de la legalidad urbanística, mediante la restitución del emplazamiento al estado originario previo al inicio de las obras.

Artículo 13.- Resto de normativa de aplicación.

Será, así mismo de aplicación, lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 34/2011, de fecha 26 de abril de 2019.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas las disposiciones reglamentarias del Ayuntamiento de Manzanares que se opongan a lo dispuesto en el presente reglamento.

Disposición Final.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real.

#### ANEXO I

D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_, con DNI \_\_\_\_, [actuando en nombre propio] [en representación de \_\_\_\_] con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_, correo electrónico \_\_\_\_,

#### EXPONE

PRIMERO.- En la condición de promotor, pretendo la ejecución de la actuación consistente en \_\_\_\_, en el inmueble situado en \_\_\_\_, de acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como la Ordenanza Municipal Reguladora de las Obras menores sujetas a control posterior, y con arreglo a los siguientes datos:

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

1.-Descripción de las actuaciones a realizar:

---

2.- Presupuesto de la actuación: \_\_\_\_\_ €.

3.- Plazos de inicio de las obras: \_\_\_\_\_.

4.- Plazos de finalización de las obras \_\_\_\_\_. (máximo 6 meses a contar desde la presentación de la presente comunicación previa.

Se adjunta a la presente comunicación previa:

a) Justificante del pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y la tasa municipal.

b) (En su caso) permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.

c) (En su caso), si las obras afectan a un inmueble con actividad en funcionamiento, se identificarán de manera suficiente las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.

SEGUNDO.- Que conoce y cumple los requisitos y obligaciones establecidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable con relación a la ejecución de la actuación urbanística que se pretende llevar a cabo.

TERCERO.- Que los datos y manifestaciones consignados en este escrito son ciertos y que el comunicante es conecedor de que:

a) La inexactitud, la falsedad o la omisión, de carácter esencial, en cualquier dato que conste en la comunicación o en la documentación preceptiva determinan, con la audiencia previa de las personas interesadas, la imposibilidad de seguir llevando a cabo el acto comunicado desde el momento en que se notifique la resolución correspondiente a las personas afectadas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que procedan.

b) La presentación de la presente comunicación previa habilita para, en un plazo de quince días ejecutar la actuación urbanística que se interesa desde el momento de dicha presentación y de los documentos requeridos.

c) Que el Ayuntamiento está facultado para verificar los datos que constan en la comunicación y la documentación presentadas.

Y con arreglo a lo expuesto, mediante el presente escrito doy cumplimiento al trámite de comunicación previa a este Ayuntamiento para la ejecución del acto urbanístico referido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como la Ordenanza Municipal Reguladora de las obras menores sujetas a control posterior.

Manzanares, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

El/la comunicante.

Esta aprobación entrará por tanto en vigor, transcurridos quince días hábiles desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y permanecerá vigente hasta su modificación o derogación expresas.

Contra esta aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa (artículo 52.1.a) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril), de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común, podrá formular recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete. El plazo para interponer el mencionado recurso será de dos meses contados desde el día siguiente a la fecha de su publicación oficial. No obstante, podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Manzanares, 24 de enero de 2020.- El Alcalde.

**Anuncio número 213**

