

Breve resumen de la comunicación previa de obra ante la Administración Municipal (BOP n.º 135, 25 de noviembre de 2020).

1.- Objeto. Obras de escasa entidad técnica según lo previsto en los artículos 2 y 3 de la Ordenanza, que no precisen proyecto según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, su presupuesto de ejecución material no sea superior a la cantidad de 60.000 euros (IVA y resto de tributos excluidos) y su plazo de ejecución no sea superior a seis meses.

2.- Se exime al Ayuntamiento de la obligación de dictar resolución expresa (de conformidad con el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

3.- Si la obra comunicada se adecúa al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de la Ordenanza: Transcurrido el plazo de quince días hábiles siguientes a la toma de conocimiento de la comunicación por parte de la Administración sin que por parte del interesado se reciba notificación alguna por parte de la Administración, la comunicación previa producirá los efectos de licencia urbanística, pudiéndose iniciar las obras de que se trate sin que sea necesaria la resolución expresa por parte del Ayuntamiento, siempre y cuando exista constancia en el expediente de la acreditación de que se ha procedido por el solicitante al abono de la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (el interesado puede esperar a que le llegue la liquidación provisional desde Recaudación o ir allí a solicitar que se la practiquen. En este segundo caso, lo recomendable es que acuda un par de días después de presentar la comunicación previa, para que desde la GMU se pueda haber remitido el expediente a Recaudación).

La toma de conocimiento se producirá el día en el que tenga entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo o del Ayuntamiento de Cuenca la comunicación previa junto con toda la documentación con la que deba acompañarse.

4.- Si la comunicación previa o la documentación que la acompaña no reúne los requisitos legales necesarios, o se encuentre incompleta, o su objeto no se encuentra suficientemente definido: El interesado será requerido para la realización de la correspondiente subsanación a tenor de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En dicho requerimiento se le notificará al interesado para que en un plazo no superior a diez días hábiles aporte la documentación solicitada o subsane los defectos existentes, interrumpiéndose el plazo de quince días hábiles antes mencionado, absteniéndose el interesado de comenzar la obra.

Presentada la documentación requerida o subsanados los defectos existentes, se reanuda el cómputo de los quince días que restase por transcurrir, y si transcurrido dicho plazo no se ha recibido notificación por parte de la Administración, se podrán iniciar las obras.

En el caso de que la documentación requerida no sea presentada o los defectos no sean subsanados en el plazo concedido, la comunicación previa se entenderá como no presentada, produciéndose el archivo del expediente, con la consecuencia de que no podrán ser iniciadas las obras.

5.- Cuando se estime que la obra no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento: En el plazo no superior a quince días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación, se notificará al solicitante para que se abstenga de realizar la obra y se le instará a formular una solicitud de tramitación de la correspondiente licencia de obra.

6.- Cuando la actuación comunicada no se ajuste al planeamiento vigente: Se notificará esta circunstancia al interesado, archivándose el expediente sin más trámite y consecuentemente no podrán ser realizadas las obras.

7.- Las obras que se consideren actuaciones clandestinas, como las obras que se consideren ilegales, estarán sometidas y se les aplicará el régimen de protección de legalidad y sancionador recogido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

8.- De forma excepcional, discrecional y motivada, el Ayuntamiento en supuestos concretos que por su singularidad, objeto y características técnicas lo hagan conveniente, **podrá eximir del límite del presupuesto de ejecución material máximo** de 60.000 euros (IVA y resto de tributos excluidos). Si la decisión es adoptada de oficio deberá ser tomada dentro del plazo de los quince días hábiles siguientes a la comunicación previa formulada por el interesado. Si la medida es solicitada a instancia de parte, si en el plazo de los quince días hábiles siguientes días no es resuelta de forma expresa por el Ayuntamiento, se entenderá desestimada, debiéndose solicitar y tramitar la correspondiente licencia de obra.

9.- En casos de que sea solicitada la **tramitación urgente**, la urgencia debe quedar debida y suficientemente motivada y justificada en la comunicación previa presentada, y su existencia debe ser acreditada por la Administración. Si en el plazo de los cinco días naturales siguientes a la toma de conocimiento por la Administración de la comunicación previa indicando su carácter urgente, no se ha recibido contestación por parte de la Administración, la solicitud de urgencia podrá entenderse desestimada, debiéndose tramitar la comunicación por el procedimiento ordinario.

10.- El interesado (antes de finalizar el plazo de ejecución inicialmente previsto) podrá solicitar una **única ampliación del plazo de ejecución** de las obras de hasta tres meses. El Ayuntamiento podrá conceder la ampliación solicitada si considera que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se amplía. La ampliación del plazo deberá ser concedida, en todo caso, en el supuesto de que el motivo de la ampliación solicitada venga dado porque la obra se haya visto paralizada por causas no imputables al promotor de la obra. Si transcurridos cinco días naturales desde que la ampliación del plazo de ejecución fue solicitada no se ha recibido

Documentación a aportar junto al impreso normalizado de Acto Comunicado de Obra (Comunicación previa de obra ante la Administración Municipal. BOP n.º 135, 25 de noviembre de 2020).

- a) Documentación que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, de su representante.
- b) Documentación que acredite el derecho bastante sobre el inmueble en el que se pretende actuar, incluyendo las autorizaciones de la Comunidades de Propietarios de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la Propiedad Horizontal o de los titulares de los inmuebles en los casos que son requeridos en la Ordenanza
- c) Dependiendo del objeto, la naturaleza y envergadura de la obra:
- Memoria técnica valorada suscrita por técnico competente indicativa, con el suficiente grado de detalle, de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, reflejando clara y suficientemente en qué van consistir dichas obras e incorporando la debida planimetría en el caso de ser necesaria.
 - Documentación descriptiva y valorada de la obra a ejecutar.
- d) Referencia catastral del inmueble objeto de la actuación. Si el inmueble no dispone de referencia catastral o de referencia catastral individualizada, o la misma no ha sido debidamente cumplimentada en el impreso normalizado, deberá aportarse la siguiente documentación:
- Plano de situación.
 - Fotografía de la fachada del inmueble.
- e) En los supuestos de actuaciones en la fachada exterior del inmueble: fotografía en color de la fachada.
- f) Obras de reforma parcial no estructural:
- En estos supuestos deberá acompañarse a la comunicación, dependiendo del objeto de la obra y de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.1.b) y 2.1.2.a), de una certificación emitida por técnico competente en la que se certifique el cumplimiento de las normas urbanísticas, de habitabilidad y de diseño; o certificación en la que se certifique que las obras no menoscaban la seguridad del inmueble; o de ambos aspectos.
- Del mismo modo, en estos supuestos, la comunicación deberá acompañarse de un plano acotado y a escala del estado actual y del estado modificado del inmueble donde van a ejecutarse las obras.
- g) En el caso de que vaya a efectuarse superposición del pavimento: certificado de seguridad firmado por técnico competente.
- h) Justificante de haber efectuado el pago de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos.
- En el caso de que junto con la presentación de la comunicación previa no se adjunte el justificante de haber efectuado el pago de la Tasa por prestación de servicios urbanísticos, la comunicación previa no será admitida a trámite, ni consecuentemente será registrada.
- i) En las obras donde vaya a ser ocupada la vía pública con medios auxiliares de obra: copia de la solicitud de la autorización de ocupación de la vía pública con medios auxiliares de obra.
- j) En el caso de que las personas físicas no deseen que la comunicación se trámite de forma electrónica, la documentación adjunta a la comunicación previa podrá presentarse en formato papel, en formato digital, o en ambos. La aportación de documentación adjuntada en formato digital, será presentada en soporte CD, DVD o pen drive con los archivos como mínimo en formato "PDF". La documentación en papel deberá tener como máximo el tamaño DIN-A3, en hojas independientes sin ningún tipo de encuadernación.