

ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS MENORES Y ELEMENTOS AUXILIARES DE SAN ESTEBAN DE LITERA

ARTÍCULO 1. Objeto

Es Objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas de obras menores y elementos auxiliares, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172 y 175.d) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en el artículo 194.2 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y en lo dispuesto en el Planeamiento Urbanístico del Municipio de San Esteban de Litera.

ARTÍCULO 2. Ámbito Material

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados; circunstancias cuya conjunta concurrencia definen el concepto de obra menor.

2. En ningún caso supondrá la alteración de volumen o superficie construida, del uso objetivo, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas y locales, ni afectan a la estructura (pilares, vigas, etc.), o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o instalación, sino que se tratará de obras interiores o exteriores de pequeña importancia: enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y análogos, cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.), colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

3. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

ARTÍCULO 3. Supuestos de Obra Menor

1. Obras de conservación y mantenimiento.

Se entenderán comprendidas en este apartado la restauración de viviendas y locales en los términos de sustitución de elementos dañados por otros idénticos, para mantenerlos en correctas condiciones de salubridad, siempre que no afecten a elementos estructurales ni supongan un cambio de los materiales de acabado de la fachada, ni requieran la instalación de andamios. Así mismo entrarán dentro de esta categoría las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

2. Obras de acondicionamiento menor.

2.1. En viviendas: obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes:

— No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda o se modifique el número de unidades de viviendas.

— No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas; ni se ejecuten en edificios fuera de ordenación.

Estarán incluidas en este supuesto las que reuniendo las circunstancias anteriores tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas que permitan convertir las viviendas en accesibles o practicables.

2.2. En locales: obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento, o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc., en las que concurren las circunstancias siguientes:

— No afecten a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios.

2.3. Reparaciones parciales en paramento exterior de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios.

En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

A título enunciativo comprende:

— 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.

— Reparación de aleros, con o sin canalón, y vuelo de fachada.

— Reparación y sustitución de bajantes de agua.

— Reparación de antepechos de balcón volado a la vía pública.

— Pequeños anuncios luminosos en fachada.

— Armaduras para sostener toldos, ya sean fijos o plegables, se hallen en planta baja o piso.

— Reparación de marquesinas.

— Cambio de tejas no superior al 50% de la cubierta. Las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes.

— Cambio de canalones.

— Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.

— Reja en ventana y balcones o antepecho de balcón o enrasado que se reparen o coloquen, cambien o modifiquen.

— Reparación de desperfectos de repisas.

3. Otras obras menores.

— Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública y que no se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.

— Reparación de pasos o badenes en aceras para facilitar el acceso de vehículos.

— Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación del nivel natural del terreno, ni la tala de árboles.

— Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.

— Apertura de catas en la tierra para exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa.

— Trabajos previos, bajo dirección facultativa, consistentes en la realización de ensayos para el conocimiento del comportamiento estructural de una edificación, tendente a su rehabilitación.

— Cerramiento de fincas con postecillos y mallas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

— Obras necesarias para instalaciones menores de telecomunicación en los supuestos de actividades no calificadas o inocuas, relativas a la recepción de los servicios de televisión y radiodifusión y la instalación de estaciones de radioaficionados.

— 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, teniendo éstas la calificación de obras mayores. En especial aquellas que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

4. Vallas y andamios.

4.1. Vallas. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea vistoso, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera de la calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de la fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a 1,20 metros. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación si los Servicios Técnicos Municipales lo estiman conveniente.

En aquellos casos en que la anchura de la acera no permita dejar espacio libre de 1,20 metros, podrá excepcionalmente autorizarse la instalación de valla bajo las condiciones de garantía que determinen los Servicios Técnicos Municipales. En estos supuestos y en todos aquellos en que los Servicios Técnicos Municipales lo estimen oportuno, solamente se permitirá el establecimiento de vallas hasta la realización de la cubierta de la planta baja, en cuyo momento serán sustituidas por un puente volado o paso cubierto.

En otro caso, al practicarse revoques, retejos y otras operaciones análogas, se tomarán las medidas de seguridad para los transeúntes, manteniéndose las suficientes garantías.

En los casos a que se refiere este apartado, se deberá atemperar el horario del trabajo a las exigencias de la circulación.

4.2. Andamios y medios auxiliares. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de suerte que evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en las vías públicas y sí sólo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

5. Elementos auxiliares. Elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción (carteles publicitarios de la obra, casetas, vallas, etc.), siempre que no ocupen espacios de dominio público.

ARTÍCULO 4. Requisitos Documentales y Técnicos

1. Con carácter general se deberán presentar los siguientes documentos:

- Instancia normalizada que estará a disposición de los interesados en las dependencias municipales
- Justificante de la autoliquidación de los tributos aplicables.

2. Documentación específica para obras de Conservación, mantenimiento y de acondicionamiento menor:

- Memoria que describa detalladamente las obras que se van a realizar, con un croquis/plano de la zona de actuación, indicando además el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General que en el caso de Obras de Acondicionamiento Menor del Parámetro Exterior se referirá expresamente a las normas relativas a fachadas, señalando los materiales a emplear (su característica, color y uniformidad con el resto de la fachada), y diseño de la fachada.
- Presupuesto, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías del interior y exterior cuando se actúe en locales, y de la fachada cuando se actúe sobre parámetros exteriores.

3. Documentación específica para otras obras menores

- Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de normas urbanísticas del Plan General, fachadas).
- Presupuesto, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografía (Exteriores)

4. Documentación específica de Otras Actuaciones (Vallas, Andamios, Elementos Auxiliares,...)

- Plano o croquis que comprenda la situación de la obra y la ocupación de aceras, pasos peatonales, estacionamientos de vehículos,...
- Certificados de seguridad emitidos por técnico competente.
- Fotografía y Planos de la fachada en caso de anuncios que se instalen sobre la misma.

5. Documentación específica para obras en suelo no urbanizable:

- Memoria descriptiva de las obras proyectadas, en la que, además, se acredite el cumplimiento de la normativa urbanística en este tipo de suelo.
- Plano de situación de la finca.
- Plano de la finca con ubicación de la construcción o instalación proyectada en el que se indiquen las distancias a linderos, carreteras, caminos y arroyos, otras edificaciones existentes y superficie de éstas, así como superficie de la finca.
- Fotografía del lugar donde se pretenda ejecutar la obra.
- Informes sectoriales, cuando procedan.

ARTÍCULO 5. Procedimiento

Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores y elementos auxiliares se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.

1. Previamente al inicio del expediente.

El interesado podrá solicitar que se le informe por escrito de la tramitación necesaria (procedimiento de obra mayor o menor; y si se trata de obra menor, si se tramitaría por procedimiento ordinario o como obra comunicada). Asimismo, se le indicará la documentación inicial a aportar para la tramitación en cada caso. Para ello, el interesado deberá describir con detalle las actuaciones que pretende desarrollar y, en su caso, aportar un plano catastral o urbanístico del lugar. El Ayuntamiento deberá contestar a la solicitud en el plazo de 15 días.

2. Procedimiento Ordinario

- a) Serán objeto de este procedimiento la solicitud de licencias de obras menores de aquellas actuaciones que,
 - no estén consideradas como comunicadas, por tener un presupuesto de ejecución superior a 24.000 Euros.

- aún siendo inferiores a dicho presupuesto precisen del informe de diversos servicios de la administración municipal o de otras administraciones.
- se lleven a cabo en edificios o conjuntos protegidos
- afecten significativamente a la disposición interior o al aspecto exterior de los inmuebles. En cualquier caso, la concurrencia o no de esta circunstancia será apreciada por los servicios técnicos municipales.
- que así se estime pertinente por los servicios técnicos, por afectar al dominio público, telecomunicaciones, o dirección facultativa.

b) El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que se facilitará por el Ayuntamiento. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver la licencia.

c) Los servicios competentes en el acto de presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Una vez completa la documentación, se emitirán informes técnicos que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

- De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
- De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.

3. Procedimiento para actuaciones comunicadas.

a) Como regla General se registrarán por este procedimiento aquellas actuaciones cuya escasa entidad técnica haga innecesaria la presentación de proyecto técnico y cuyo presupuesto de ejecución sea inferior a 24.000 euros.

En ningún caso las obras podrán suponer la alteración de volumen o de la superficie construida, reestructuración, distribución o modificación sustancial de elementos estructurales, arquitectónicos o comunes de un inmueble, ni modificación del uso objetivo según las normas urbanísticas, sino que se presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y análogos, cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, etc.), que no afectan al diseño exterior, al conjunto de la

edificación, ni modifican el número de unidades físicas de viviendas y locales, o las condiciones básicas de habitabilidad o seguridad en el edificio, local o instalación.

b) La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal. Dicho impreso deberá presentarse convenientemente cumplimentado y contendrá la documentación específica de cada supuesto.

c) El sello de registro de entrada mediante diligencia del órgano competente para conocer de la actuación comunicada equivaldrá al "enterado" de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el párrafo 1º del apartado 4 de este artículo.

d) Analizada la documentación aportada con la comunicación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y normativa sectorial, y a las prescripciones del presente procedimiento, la tramitación de la comunicación proseguirá y/o concluirá de alguna de las siguientes formas:

d.1. Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta el solicitante será requerido para la subsanación correspondiente, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d.2. Cuando se estime que la actuación comunicada no ha de regirse por este procedimiento, en un plazo no superior a diez días hábiles, a contar desde el día siguiente a la fecha de su puesta en conocimiento de la Administración municipal, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

d.3. En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de «conforme», desde el punto de vista técnico, firmada por personal del Servicio correspondiente, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación, sin perjuicio de la liquidación que proceda y de la notificación que sea necesaria posteriormente.

e) En ningún caso las actuaciones comunicadas podrán suponer el otorgamiento de licencia o autorización antes de que transcurran diez días hábiles desde la fecha de su puesta en conocimiento a la Administración municipal y, por tanto, no podrá iniciarse actuación alguna tendente a su ejecución.

4. El régimen procedimental recogido en los apartados anteriores no exonera a los titulares de dichas actuaciones de sus obligaciones de carácter fiscal que se registrarán por la Ordenanza correspondiente.

5. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, ni cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no se hubiera podido formular la notificación recogida en este artículo.

ARTÍCULO 6. Condiciones Generales y Efectos

La licencia está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 1.- 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.
- 2.- Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal que hubiera incurrido el titular de la licencia en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- 3.- Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no sean las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
- 4.-El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada junto con el recibo acreditativo del pago de los derechos correspondientes facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones. El titular de la licencia deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento la finalización de la obra dentro de los ocho días hábiles siguientes a fin de que se gire visita de comprobación y en su caso se practique la liquidación complementaria que proceda.
- 5.- Las obras deberán comenzarse en el plazo máximo de 12 meses desde la fecha de notificación de la licencia. Podrán interrumpirse durante el plazo máximo de 6 meses. Transcurridos los plazos señalados sin haberse iniciado, proseguido o concluido, respectivamente, la ejecución de la obra, el Ayuntamiento iniciará expediente de caducidad de la licencia, salvo que el interesado solicite prórroga para la ejecución referida.
- 6.- En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
- 7.- Cumplirán cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria. Durante la ejecución de las obras, se adoptarán por el promotor y constructor cuantas medidas de seguridad sean legalmente exigibles para los trabajadores como para evitar daños a las personas que transiten por las proximidades de las obras.
- 8.- 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.
- 9.- Las obras de reforma interior de viviendas, de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, no deberán afectar a las distribuciones de los espacios interiores (tabiques) ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.
- 10.- Las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas o comunicadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.

11.- Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento, mediante impreso normalizado a tal efecto, que será acompañada de memoria descriptiva de las modificaciones y presupuesto detallado.

12.- 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 éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

13.- 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 y no dispongan de autorización específica. A tal efecto si se utilizasen andamios estos deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad de las personas que transiten por la vía pública.

14.- Las demás que vengan exigidas por la legislación vigente y, en particular, por las Ordenanzas Municipales.

ARTÍCULO 7. Régimen de Control e Inspección

Los servicios técnicos municipales llevarán a cabo las funciones inspectoras que les otorga la legislación vigente, a fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística. A tal efecto dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 194 y 195 de la Ley Urbanística de Aragón.

ARTÍCULO 8. Infracciones y Sanciones

1. En todo lo relativo a las infracciones cometidas como consecuencia de las obras menores puestas en conocimiento o solicitadas de la Administración, así como su calificación y las sanciones que puedan imponerse, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón, y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. En todo caso, con independencia de las sanciones que pudieran proceder, deberán ser objeto de adecuado resarcimiento los daños y perjuicios que se hubieran irrogado en los bienes y derechos de titularidad municipal, o adscritos a los servicios públicos.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, y los artículos 141 y disposición Adicional cuarta de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

San Esteban de Litera.

EL ALCALDE PRESIDENTE
FERNANDO SABÉS TURMO