

ORDENANZA REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS.

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

Artículo 1. Objeto.....	1
Artículo 2. Ámbito Material	1
Artículo 3. Supuestos de Obra Menor	1
1. Obras de conservación y acondicionamiento.....	1
2. Obras de acondicionamiento menor.....	2
3. Otras obras menores.....	2
Artículo 4. Requisitos Documentales y Técnicos	3
Artículo 5. Procedimiento	3
1. Procedimiento normal de solicitud y resolución expresa.....	3
2. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas.....	4
Artículo 6. Condiciones Generales y Efectos	5
Artículo 7. Régimen de Control e Inspección.....	5
Artículo 8. Infracciones y Sanciones	5
Artículo 9. Base imponible y cuota tributaria	6
DISPOSICIÓN FINAL	6

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de obras menores, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 165 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, 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 planeamiento urbanístico del Municipio de Cifuentes.

Artículo 2. Ámbito Material

Las obras mayores y menores. 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.

En ningún caso suponen 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 presentan como obras interiores o exteriores de pequeña importancia: enlucidos, pavimentación del suelo, revocos interiores, retejados y análogas, 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.

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 requieren proyecto técnico.

Artículo 3. Supuestos de Obra Menor

1. Obras de conservación y acondicionamiento

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como 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. 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 enumerativo 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.

- 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 contemplados en la Ordenanza especial Reguladora de las mismas, 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.

Artículo 4. Requisitos Documentales y Técnicos

1. Con carácter general se deberán presentar los siguientes documentos:
 - Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, en la que deberán constar necesariamente la situación de las obras a realizar, los datos catastrales correspondientes a la misma, plazo de ejecución de las obras y datos del constructor de las mismas.
 - Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
 - Título de propiedad o aquel que acredite un derecho suficiente para la ejecución de las obras.
 - Copia de autoliquidación de tributos aplicables.
2. Documentación específica para obras cuyo presupuesto material exceda de 12.000 euros:
 - Memoria detallada de la actuación, indicando el cumplimiento de las normas urbanísticas.
 - Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra. Plano de situación.
 - Plano de fachada en caso de anuncios que se instalen sobre la misma.
 - Fotografía de la fachada cuando se pretenda actuar en ésta.
3. Documentación específica para obras en suelo no urbanizable:
 - Memoria descriptiva de las obras proyectadas.
 - 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.

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. Procedimiento normal de solicitud y resolución expresa.

Se tramitarán por este procedimiento las obras menores en las que se dé alguna de las siguientes características:

- Que no deban ser objeto de comunicación.
 - Que no tengan un presupuesto de ejecución inferior a 12.000 euros.
 - Que, a pesar de que el presupuesto de ejecución sea inferior a la cuantía anterior, requieran el informe de diversos servicios de la Administración municipal o de otras administraciones, o autorizaciones complementarias (vallas, andamios, ...)
 - Que se lleven a cabo en edificios protegidos o catalogados.
 - Que 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, defensa nacional, seguridad aérea, telecomunicaciones, o dirección facultativa.

El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá al menos los datos señalados en el artículo 4 de esta Ordenanza, y se presentará en oficinas municipales de este 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.

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, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, técnico y jurídico, 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 60 días, 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.

2. Procedimiento especial de actuaciones comunicadas.

[El procedimiento de actuaciones comunicadas o resolución tácita no supone en ningún caso que las actuaciones sujetas al mismo puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia urbanística, en la medida que aquellas quedan sometidas a la intervención administrativa de la actividad de los ciudadanos, sin perjuicio de que a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se conceda de forma tácita previa comunicación de las obras que se pretendan realizar.]

Las actuaciones de escasa entidad técnica y presupuesto de ejecución inferior a 12.000 euros, se regirán por el procedimiento recogido en este apartado, siempre y cuando no deban someterse al procedimiento normal de solicitud y resolución expresa, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo.

La comunicación deberá efectuarse en el impreso normalizado por la Administración municipal y ser presentada en oficinas municipales de este Ayuntamiento.

Deberá presentarse convenientemente cumplimentado el citado impreso, en el que, además de los datos de identificación y domicilio del interesado y datos del inmueble, se acompañará la documentación específica de cada supuesto.

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:

- 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.

- 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.

- En los demás casos se completará la comunicación con una diligencia de «conforme», desde el punto de vista técnico y jurídico, 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.

Artículo 6. Condiciones Generales y Efectos

La licencia está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 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.
- Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.
- El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la concesión de licencia o el impreso conteniendo la comunicación diligenciada facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.
- Deberán realizarse en el plazo indicado en la solicitud desde la fecha de la concesión o de la comunicación; transcurrido este plazo se entiende caducada la licencia, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo.
- En ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
- No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- 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.
- 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.
- Las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas o comunicadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.
- Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las obras, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento.
- 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.
- 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.

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.

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 el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Por otra parte, constituyen infracción administrativa las acciones y omisiones que contravengan las normas contenidas en esta Ordenanza.

3. Para la imposición de multas se estará a los criterios de graduación contenidos en el artículo 131 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Sin perjuicio de la exigencia, en los casos en que proceda, de las correspondientes responsabilidades civiles y penales, las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas por

el Alcalde, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos, dentro de los límites que la legislación aplicable autorice, previa instrucción del oportuno expediente, en el que, en todo caso, se dará audiencia al interesado.

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, o, en su caso, la reposición de las cosas a su estado anterior.

Artículo 9. Base imponible y cuota tributaria

Constituye la base imponible de la tasa:

- El coste real y efectivo de la obra civil, cuando se trate de movimientos de tierra, obras de nueva planta, demoliciones y modificaciones de estructura y aspecto exterior de las edificaciones existentes y obras menores.
- El coste real y efectivo de la vivienda, local o instalación, cuando se trate de la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- La superficie de los terrenos, cuando se trate de parcelaciones urbanas.
- La superficie de los carteles de propaganda colocados de forma visible desde la vía pública.
- La longitud de las fachadas cuando se trate de alineaciones y rasantes y vallados de fincas urbanas.

Para la determinación de la base se tendrá en cuenta aquellos supuestos en que la misma esté en función del coste real de las obras o instalaciones: en las obras menores el presupuesto presentado por los particulares y en las mayores, el que figure en el proyecto visado por Colegio Profesional. Dichos supuestos serán valorados por los servicios técnicos municipales, si no fueran representativos de los precios en el momento de concederse licencia.

La cuota tributaria será de aplicar a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

- El 0,37 % en los supuestos 1 y 2 anterior, con un mínimo de 25,00 €.
- 0,05 €/m² en parcelaciones urbanas, con un mínimo de 30,00 €.
- 0,002 €/m² en parcelaciones rústicas, con un mínimo de 30,00 €.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2010, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia y será de aplicación a partir del día siguiente, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o su derogación expresa y estará sujeta a una actualización anual según el IPC correspondiente.