

1.5.- CAPITULO V.- LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION

1.5.1.- Actos Sujetos a Licencia.-

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere al *Artº. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.*
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el Artº. 30 de la Ley 5/1999, *Urbanística de Aragón*.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

1.5.2.- Necesidad de obtención de Licencia.

Para ejecutar los actos señalados en la Norma anterior será precisa la previa obtención de *licencia de obras, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación* y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Organos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal. También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del

suelo señalados en la Norma 1.5.1., tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones o *concesiones* a que hubiere lugar.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal salvo los casos estipulados por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón en sus artículos 177.2, 177.3 y 177.4.

1.5.3.- Procedimiento de Solicitud y Documentación.-

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o su representante, y por el Director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieran de informar la petición, suscrito por el Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra *y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.*

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y además, de licencia de obras, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de expedientes separados para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. Si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura se entrará a resolver sobre la licencia de obras, notificándose en forma unitaria al interesado.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud *de licencia de obras menores* se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se aplicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para obras como: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de carpintería como hojas de puerta o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc.

El procedimiento de obtención de licencia de obras menores se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón con las especificaciones contenidas en los apartados precedentes; y deberán otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud.

Se exigirá proyecto *técnico* en todas las solicitudes de licencia para obras de nueva planta, las que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, cambio de distribución o supresión de tabiques, así como modificación del aspecto externo, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.

El procedimiento de obtención de las restantes licencias se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón y deberán otorgarse en el plazo de tres meses desde su solicitud.

En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

Si las obras o actividades ejecutadas o en curso de realización no se ajustaran a lo solicitado, se realizarán las actuaciones que correspondan con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística, y conforme a la Norma 1.5.6.

1.5.4.- Competencia y Resolución.-

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto al vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, *y en los plazos establecidos en la Ley de Urbanística de Aragón*, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. En cualquier caso, se tendrá en cuenta la regulación establecida en el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obra de las Entidades Locales de Aragón aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

1.5.5.- Caducidad de la Licencia.-

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

1.5.6.- Suspensión de la Licencia.-

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1. se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, el Director General de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia de la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o, en su caso, el Director General de Ordenación del Territorio ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

1.5.7.- Permisos de Urgencia.-

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.