Ordenanza Municipal Reguladora de la Intervención Municipal en Materia de Urbanismo

Ordenanza Municipal Reguladora de la Intervención Municipal en Materia de Urbanismo

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto de la ordenanza y legislación aplicable

La presente ordenanza tiene por objeto regular la actividad municipal de intervención en materia urbanística, de conformidad con las disposiciones específicas de régimen local y de Castilla-La Mancha, legislación urbanística general y demás sectorial de aplicación en el municipio de Miguelturra.

Artículo 2 Licencia urbanística

1.- La licencia urbanística es un acto reglado de la administración municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza a la persona solicitante el ejercicio de su derecho prexistente.

2. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de «licencia urbanística del Ayuntamiento de Miguelturra», cualesquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan, a continuación del mismo se especificará la denominación concreta del acto.

3. En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas y en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

4. En el lugar donde se desarrollen obras de urbanización, construcción y edificación deberá disponerse de una copia fehaciente de la licencia urbanística, o cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto, orden de ejecución, actuación comunicada o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo de la pertinente autorización o de la documentación que sustituya a la licencia en virtud del artículo 173 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5. En toda obra de urbanización, construcción y edificación será preceptiva la colocación de un cartel informativo, durante el tiempo que duren las obras, con las dimensiones y características adecuadas para su correcta observación desde la vía pública. Dicho cartel indicará el número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, así como de la identidad y titulación de los técnicos intervinientes en la proyección y dirección de la obra. Deberá estar ubicado en lugar visible desde la vía pública, preferentemente en la fachada del inmueble, a una altura del que no sea de fácil accesibilidad para los viandantes, siempre que sea claramente legible desde aquella

Artículo 3 Comunicación previa.

La comunicación previa es el documento suscrito por el promotor de un acto de aprovechamiento y uso del suelo en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la realización del acto de aprovechamiento y uso del suelo.

Artículo 4.- Actos sujetos a licencia urbanística

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 165 del Decreto **Legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**, están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos contenidos en:

> **a)** Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.
> **b)** Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
> **c)** Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de

toda clase existentes.
d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.
e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.
f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
ñ) La instalación de invernaderos.
o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

u) Los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.

Artículo 5 Actos sujetos a comunicación previa.

Estarán sujetos a comunicación previa los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo anterior de la presente ordenanza y del artículo 165 del Decreto **Legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

Artículo 6 Actuaciones que requieren calificación urbanística

1.- Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección o en suelo rústico de reserva, no podrán obtener licencias urbanísticas municipales sin la previa calificación urbanística, en los términos que establece la legislación autonómica en Castilla-La Mancha.

2.- Estarán sujetos a previa calificación urbanística las obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) Las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medio-ambiental.
e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las

carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

g) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

3.- En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 del Decreto **Legislativo 1/2010 de 18 Mayo de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**

Artículo 7 Competencia en el otorgamiento de licencias

1.- Conforme a los artículos 21 y siguientes de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 160 del Decreto **Legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**, corresponde a la Alcaldía el otorgamiento de licencias urbanísticas.

2.- Lo anteriormente se entiende sin perjuicio de la delegación de la competencia en la Junta de Gobierno Local o en el concejal delegado responsable del área.

Artículo 8 Sujetos obligados a solicitar licencia

1. El deber de obtener la licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades o Administraciones Públicas.

2. Cuando los actos de uso de suelo, construcción y edificación sean promovidos por el Ayuntamiento, en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

3. No será necesaria licencia urbanística para las obras amparadas por autorizaciones o concesiones municipales.

4. Cuando se trate de obras promovidas por Administraciones o Empresas Públicas, el adjudicatario y/o concesionario de las mismas será el obligado a la solicitud de licencia, teniendo la condición de sujeto pasivo sustitutivo del contribuyente tal y como se establece en el Real Decreto Legislativo 2 de 2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 9 Intervención municipal regulada en la presente Ordenanza.

La presente ordenanza regulará la intervención municipal mediante los procedimientos de:

- **a)** Licencia de parcelación, agrupación y segregación.
- **b)** Licencia de obra mayor.
- **c)** Licencia de obra menor.
- **e)** Licencia de primera ocupación.
- **f)** Licencias para obras y usos de naturaleza provisional.
- **g)** Comunicación previa.

La intervención municipal de las actividades comunicadas se realizará mediante control posterior.

TITULO II
RÉGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 10 Objeto de la licencia

1. La intervención municipal para el control de la legalidad urbanística se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación que fuere exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal de los técnicos intervinientes, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado, ejecutado o de la actividad implantada con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo rústico y estén sujetos a la preceptiva calificación urbanística no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa Calificación Urbanística en los términos

que establece el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

3. Cuando la actuación pretendida se refiera a la intervención parcial en un edificio o local, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones prexistentes distintas de la actuación solicitada.

Artículo 11 Naturaleza y efectos de las licencias

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2. 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.

3. 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.

Artículo 12 Cambios de titularidad de las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento. Si no se cumple este requisito, las responsabilidades que de todo orden puedan derivarse serán exigibles indistintamente a ambos

2. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituido por el documento público o privado que acredite la transmisión «intervivos» o «mortis causa» de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

3. Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Artículo 13 Garantías por obras que afecten a dominio público y plazo de garantía

1. Para el supuesto de obras que en su realización ocasionaren o pudieran ocasionar daños en la vía o espacio público municipal, o que afecten directamente al acerado o vía pública, el titular de la licencia deberá presentar

junto con la solicitud de la misma, garantía o su equivalente en metálico en cuantía resultante de aplicar 60,00 euros por metro lineal de fachada que afecta al dominio público.

2. En el caso de licencias de obra mayor el importe mínimo será de 300,00 euros, para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras solicitadas.

3. En los casos de licencias de obra menor el importe mínimo será de 150,00 para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras solicitadas siempre y cuando estas afecten al dominio público.

4. Estarán exentos de constituir la garantía a que se refiere el presente artículo, las entidades o titulares que expresamente prevea la legislación de aplicación y los solicitantes de licencias de obras de edificación que garanticen la realización simultánea de la urbanización.

5. En caso de que como consecuencia de la realización de las obras se causen daños al dominio público se requerirá al titular de la licencia para que proceda a la reparación del daño causado en un plazo máximo de treinta días.

6. En caso de que en el citado plazo no se proceda a la ejecución de la actuación descrita se realizará la reparación subsidiariamente por el Ayuntamiento a costa del interesado.

7. En este último caso el ayuntamiento incautará la garantía prestada por el titular de la licencia.

8- En caso de que el importe de la reparación del daño causado al dominio público sea superior a la garantía constituida se le requerirá al titular de la licencia para que proceda al pago de la cantidad. En caso contrario se procederá a su cobro en vía ejecutiva.

Artículo 14 Procedimiento de devolución de garantías y acción sustitutoria

1. Para la devolución de las garantías exigidas por la realización de obras que afecten al dominio público:

a. Si se trata de edificación de nueva construcción, se podrá solicitar la devolución una vez obtenida la Licencia de Primera Ocupación.
b. En el resto de casos, el titular de la licencia deberá solicitar la devolución una vez comunicada la finalización de la obra ejecutada o de la reparación

de las deficiencias.

En ambos casos, será condición indispensable para que se autorice la devolución de la fianza que el interesado acredite la terminación de las obras habilitadas por la licencia, o bien mediante la aportación del correspondiente certificado de final de obra visado conforme a normativa vigente, o bien, manifestación por escrito dando por terminadas las obras mismas, en aquellos supuestos en los que no sea preceptivo proyecto técnico para el otorgamiento de la licencia.

2. La comprobación del cumplimiento de las acreditaciones documentales anteriores se hará mediante informe emitido al efecto por los Servicios Técnicos Municipales, que autorizarán o no, la devolución de la garantía.

El ayuntamiento podrá ejecutar, con carácter subsidiario y con cargo a la fianza depositada, las actuaciones necesarias para la reposición del deterioro ocasionado en vías o espacios públicos, según sea el objeto de la garantía depositada

Artículo 15. Garantía especial por afecciones al dominio público en obras relacionadas con suministros.

a) Previo a la concesión de licencia de obras para infraestructuras vinculadas al suministro de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, red de saneamiento, alumbrado público… deberán presentar ante el Ayuntamiento garantía en cualquiera de las formas establecidas en la normativa de contratación de conformidad con los siguientes importes:

- Solado de adoquín de hormigón o cerámico: 180 €/metro lineal.
- Solado de terrazo, baldosa hidráulica o similar: 120 €/metro lineal.
- Solado de aglomerado asfáltico o similar: 60€/metro lineal.

La misma responderá de posibles daños en el dominio público.

Para la devolución de la garantía, será precisa la solicitud del interesado una vez concluidas las obras y el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

b) Previa a la concesión de licencias de obras y autorización de ocupación para instalación de postes provisionales en el dominio público deberán presentar ante el Ayuntamiento garantía en cualquiera de las formas establecidas en la normativa de contratación por importe de 300€.

La misma responderá de la retirada de los postes del dominio público una vez finalizado el plazo de autorización de la ocupación y el correcto estado del

dominio público.

Las citadas autorizaciones serán por un periodo máximo de quince meses.

Para la devolución de la garantía, será precisa la solicitud del interesado una vez concluidas las obras y la ocupación y el informe favorable de los servicios técnicos municipales que acredite que se han retirado los postes y que el dominio público se encuentra en perfecto estado.

En los supuestos de ejecución de obras en que se haya procedido a la retirada y retranqueo en poste del cableado de cualquier tipo de suministro, a la finalización de la obra deberá instalarse en los términos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal.

Con motivo de la realización de obras Municipales que afecten a la vía pública por parte del Ayuntamiento se cursará invitación a las distintas compañías suministradoras, al objeto de que adecuen, acondicionen o implementen los servicios de que son titulares en las vías públicas donde se realizan las obras Municipales.

Una vez que el Ayuntamiento actúe en el dominio público con sus obras y éstas se den por concluidas, no se podrá intervenir en la calzada o aceras de esa calle, salvo causa justificada valorada por los técnicos Municipales, durante al menos 3 años.

Las garantías a que se refiere la presente ordenanza deberán ser devueltas por el Ayuntamiento de Miguelturra al interesado en un plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de devolución o, en su caso, de la correcta subsanación de la solicitud de devolución.

Artículo 16 Tasas e impuestos

Las obras objeto de regulación por la presente ordenanza estarán sujetas al pago de las tasas e impuestos previstos en las ordenanzas fiscales, vigentes en el momento de la solicitud de la licencia.

Artículo 17 Vigencia

1. Las licencias tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido, mientras no se incoe formalmente el oportuno expediente administrativo de declaración de caducidad.

2. La licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima, que en ningún caso podrán ser inferiores a los fijados por las leyes, así como, en su caso, el plazo de finalización de obras.

Artículo 18 Caducidad

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia, o en defecto de plazo en el de seis meses siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento.
b. En el supuesto de concesión de licencia urbanística con proyecto básico, cuando no se hubiera aportado el proyecto de ejecución en el plazo estipulado en la licencia, o en su defecto, en el de dos meses siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento.
c. Cuando se incumpliese el plazo estipulado en la licencia para su terminación o, en defecto de plazo fijado, el de dos años a contar desde la fecha de notificación de su concesión.
d. Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el apartado anterior aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo.

3. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Artículo 19 Solicitud de prórroga

1. En los supuestos de caducidad señalados en el artículo anterior, se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, en cada caso, a la mitad del señalado para la caducidad.

2. Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse prórroga por plazo

adecuado, que en ningún caso podrá superar el establecido en el punto anterior.

3. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga.

4. La prórroga concedida devengará las tasas que se regulen en las correspondientes ordenanzas fiscales.

TÍTULO III
LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 20 Procedimiento

El procedimiento administrativo de concesión de licencias de obras se regirá por lo establecido en la normativa básica estatal en materia de procedimiento administrativo común, con las especialidades establecidas en el Decreto Legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla – La Mancha.

Artículo 21 Tramitación electrónica.

La tramitación de las licencias y demás expedientes administrativos previstos en esta ordenanza será efectuada por medios electrónicos en todos sus trámites, con las salvedades y excepciones dispuestas en la normativa de aplicación .

Artículo 22 Proyecto técnico.

1. Se entiende por proyecto técnico, el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que justifique técnicamente la solución propuesta, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

2. Los proyectos técnicos de edificación se ajustarán a lo establecido en la normativa reguladora de la edificación y la legislación sectorial aplicable, en su caso.

3. Los proyectos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y reunir los requisitos formales que sean exigibles, todo ello conforme a la legislación en vigor. Asimismo, deberán presentarse visados por el Colegio Profesional correspondiente u Organismo competente, cuando así lo exija la normativa de aplicación.

Artículo 23 Documentación de inicio y fin de obra

1. Será obligatorio en todo tipo de obra para la que se solicite autorización, que se comunique el inicio de las obras de ejecución de las mismas, así como su finalización.

2. Para documentar el inicio de la ejecución bastará con la mera comunicación por escrito al Ayuntamiento.

3. La terminación de las obras se acreditará mediante manifestación por escrito del titular de la licencia concedida, salvo que la obra requiera proyecto técnico, en cuyo caso, será necesario aportar certificado de final de obra visado conforme a normativa vigente.

Artículo 24 Obras de adecuación de local para actividad

Cuando la obra a ejecutar, sea o no de edificación, esté destinada específicamente a la adaptación de local para el desarrollo de una actividad, además de la documentación exigible en función de la naturaleza de la obra, será requisito la tramitación previa o simultanea del expediente de concesión de licencia de actividad o en su caso control posterior de la actividad.

Artículo 25 Información urbanística

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, previo pago de la tasa correspondiente.

2. El plazo para su contestación será de un mes.

3. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 26 Consulta de viabilidad urbanística

1. Las personas interesadas podrán formular consultas de viabilidad urbanística para resolver las dudas de interpretación que les puedan suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

2. La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. En todo caso, la documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso, se

podrá instar a la persona interesada para que complete o aclare el contenido de la misma.

A la solicitud se deberá acompañar Autoliquidación que incluya asiento bancario de haber realizado el depósito previo de la Tasa por expedición de cédulas urbanística, conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

3. Las contestaciones a estas consultas, acompañadas en su caso de los planos en los que quede reflejada la propuesta aceptada, serán vinculantes para la Administración municipal en la correspondiente licencia urbanística, siempre que no se modifique la normativa aplicable, en cuyo caso la resolución de la solicitud de licencia podrá apartarse de ella, motivándolo debidamente. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales y otorgamiento de calificaciones urbanísticas.

4. La contestación de la consulta deberá producirse en el plazo de un mes, salvo que requiriese informes preceptivos de otros servicios municipales, que deberán producirse en un plazo de quince días a contar desde la fecha de recepción por el órgano que debe emitir el informe.

5. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

TITULO IV
LICENCIAS DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN Y DIVISION HORIZONTAL

Artículo 27 Parcelación

1. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes, que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, conforme a lo dispuesto en el artículo 89 TRLOTAU.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables sectorizados en tanto no esté aprobada la correspondiente ordenación pormenorizada. Tampoco resultan posibles las parcelaciones en los suelos clasificados como no urbanizables, en cualquiera de sus categorías, con excepción de lo dispuesto en la legislación agraria.

3. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística de

Castilla-La Mancha.

Artículo 28 Segregación

Se considera segregación la división de una parcela o finca en dos o más nuevas independientes.

Artículo 29 Agrupación.

Se considera agrupación la unión de dos o más parcelas o fincas en una nueva.

Artículo 30 Sujeción a licencia

Están sujetos a previa licencia municipal los actos de parcelación, segregación y agrupación definidos en el artículo anterior, excepto cuando hayan sido incluidos en un Proyecto de Reparcelación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 31 documentación

1. La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de licencia de parcelación o segregación, será la que se relaciona a continuación

1. 1. Solicitud en modelo normalizado.
2. 2. Documento descriptivo de la/s finca/s a parcelar o segregar, se justifique jurídica y técnicamente la operación que correspondan y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

3. 3. Acreditación de derecho bastante.
4. 4. Plano de situación.
5. 5. Plano de parcelación o segregación de las fincas resultantes en el que se indiquen los metros finales de las mismas.
6. 6. Datos catastrales de la parcela original.

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación de los proyectos de reparcelación y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

Artículo 32 Plazo para resolver

El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación o segregación será de dos meses a contar desde su entrada en el Registro del órgano competente para resolver el expediente entendiéndose otorgadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo, siempre que no sean contrarias a las disposiciones urbanísticas que fueren de aplicación.

TITULO V
LICENCIAS DE OBRA MAYOR

Artículo 33 Obra mayor

1. Se entiende por obra mayor todos los actos de edificación, sean de nueva edificación, de intervención en edificios existentes o de demolición. Están incluidas aquellas actuaciones que afecten a la estructura de las edificaciones, las de ampliación en las que se incremente la ocupación y/o el volumen construido y las que por su especial complejidad técnica requieran que un técnico se responsabilice de la ejecución de las mismas, así como las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, se exigirá proyecto técnico, dirección facultativa y/o boletín o certificado, redactados y firmados por facultativo competente, aparte de en las obras contempladas en esta ordenanza, en aquellas otras en las que por parte de los servicios técnicos municipales pudieran apreciarse, motivadamente, la existencia de situaciones en las que la seguridad de las personas pudiera quedar debidamente salvaguardada con estos.

3. En las licencias de obra mayor se deberá presentar en todo caso Proyecto Técnico suscrito por técnico competente, que deberá llevar los visados conforme a la normativa reguladora de los mismos.

4. En los supuesto en que el solicitante de la obra mayor pretenda la ejecución simultánea de urbanización y la edificación, deberá quedar debidamente garantizada la misma conforme a lo dispuesto legalmente.

Artículo 34 Documentación a presentar en las licencias de obra mayor

1. La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de licencia de obra mayor se ajustará a la reflejada a continuación, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra:

1. Solicitud en modelo normalizado.
2. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, de su representante legal.
3. Autoliquidación de las tasas por expedición de licencias de obras.
4. Proyecto Básico y de Ejecución redactado por Técnico competente y visados por los Colegios profesionales que correspondan.
5. Presentación de la dirección facultativa de técnico competente.
6. Nombramiento de coordinador en materia de seguridad y salud durante la fase de ejecución de la obra. En caso de no ser necesaria su designación, deberá presentarse justificación de que la dirección facultativa asume dichas funciones.
7. Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral.
8. Impreso de estadística de la edificación conforme al modelo solicitado al efecto por el órgano de la Administración Estatal competente en la materia, en su caso.
9. Aval de reposición cuando las obras afecten a la vía pública o el acerado, tal y como se establece esta ordenanza.
10. Acreditación de derecho bastante.
11. Cuando se trate de obras para la adecuación de un local a una actividad, se deberá presentar, además de la anterior, la solicitud de licencia de actividad o presentación declaración responsable o comunicación previa.

La solicitud de licencia de obras, y los documentos que acompañen a la solicitud serán suscritos y presentados por medios electrónicos de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

Artículo 35 Modificación de licencia

Durante la ejecución de las obras tan solo será necesario tramitar modificación de licencia cuando las alteraciones afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y cambios de uso.

Artículo 36 Licencias urbanísticas de obras mayores parciales

1. De conformidad con lo dispuesto en Decreto 34/2011, de 26 Abril de Castilla-La Mancha por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Municipio podrá otorgar, excepcionalmente y por razones justificadas, licencias parciales para la ejecución de fases concretas de un proyecto de obra, consideradas como obras mayores, que resulten técnica y funcionalmente independientes. La licencia estará, en todo caso, sometida a condición resolutoria referida a la completa autorización del proyecto.

2. La concesión de este tipo de licencias se producirá a solicitud de las personas interesadas, quienes expresarán las operaciones o partes del proyecto para las que solicitan la licencia parcial, con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento, y justificando de manera suficiente que la licencia parcial no perjudica las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total.

3. Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, se deberá constituir una garantía por un importe equivalente al 10 por 100 del presupuesto del proyecto, por cualquiera de los medios fijados en la normativa básica de contratación del sector público.

TITULO VI
LICENCIAS DE OBRA MENOR

Artículo 37 Licencia de obra menor

1. Se entienden por obra menor aquellas actuaciones que por su escasa complejidad constructiva no precisen proyecto redactado por facultativo competente para su ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, se exigirá proyecto técnico, dirección facultativa y/o boletín o certificado, redactados y firmados por

facultativo competente, aparte de en las obras contempladas en esta ordenanza, en aquellas otras en las que por parte de los servicios técnicos municipales pudieran apreciarse, motivadamente, la existencia de situaciones en las que la seguridad de las personas pudiera quedar debidamente salvaguardada con estos.

Artículo 38 Documentación a aportar en las licencias de obra menor

1. La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de licencia de obra menor se ajustará a la reflejada a continuación, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra.

a) Solicitud y Memoria descriptiva justificativa de la obra y presupuesto de ejecución, conforme al modelo normalizado.
b) Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, de su representante legal.
c) Acreditación de derecho bastante para la ejecución de la obra.
d) Cuando se trate de obras para la adecuación de un local a una actividad, se deberá presentar, además de la anterior, la documentación señalada en el artículo de la presente ordenanza.

2. La solicitud de licencia, y los documentos que acompañen a la solicitud serán suscritos por medios electrónicos de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

Artículo 39 Concesión de la licencia

Cumplimentado el trámite mencionado en el artículo anterior se dará traslado a los servicios técnicos municipales, a fin de que procedan a emitir informe, con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

a) Desfavorable, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable.
b) Favorable, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor y que facultará la concesión por el órgano competente, de la oportuna licencia.

TITULO VII
ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 40 Objeto

1.- Quedan sujetos al procedimiento de actuación comunicada los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165 del Decreto Legislativo 1 de 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.
Se distinguen los siguientes grupos:
Obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a. Que no precisen de dirección de obra.
b. Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.
c. Que no incluyan la instalación de equipos o de instalaciones especiales que necesiten medidas correctoras.
d. Que no modifiquen las condiciones de normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación (de seguridad de utilización, contra incendios, accesibilidad, etcétera), ni modifiquen las condiciones de habitabilidad.

Con carácter general se incluyen las siguientes obras:

1. Reparación o sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, incluso con la ampliación de huecos, siempre que no suponga alteración de elementos estructurales.
2. Derribo y construcción de tabiques sin modificar su situación, nunca de elementos estructurales.
3. Sustitución de solerías
4. Reparación y sustitución de falsos techos. Colocación de falsos techos siempre que se mantengan la altura libre mínima marcada por el planeamiento vigente.
5. Reparación de tuberías de instalaciones, desagües en el interior del edificio. Colocación de bajantes interiores y exteriores, e instalación de aparatos sanitarios y tuberías.
6. Reparación de peldaños de escaleras. Sustitución de revestimientos de peldaños, siempre que se mantenga la altura de la tabica.
7. Reparación de enlucidos, guarnecidos y enfoscados interiores y exteriores.
8. Reparación o colocación de revestimiento en paramentos verticales interiores y exteriores.
9. Sustitución de elementos dañados de fachadas (barandillas, molduras y

similares).

10. Colocación de rejas en fachadas interiores y exteriores. Deben quedar enrasadas a las fachadas si se sitúan en planta baja.

11. Obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios.

12. Limpieza y desbroce de solares siempre que no alteren la rasante natural del terreno.

13. Ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales en terrenos de uso privado siempre que no afecte a ningún servicio o instalación pública ni a conductos generales, ni se altere la rasante natural del terreno.

14. Reparación puntual de cubiertas y limpieza de las mismas, siempre y cuando no afecten a los elementos estructurales y requieran colocación de andamios u otras instalaciones para trabajos en altura.

Artículo 41 Exclusiones

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de las actuaciones comunicadas y por tanto sometidas a licencia de obras mayor o menor, reguladas en la presente ordenanza, aquellas actuaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Actos de aprovechamiento y uso del suelo incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165 del Decreto Legislativo 1 de 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.

2. Obras que requieran proyecto técnico.

3. Obras para las que sea preceptiva la autorización de otras Administraciones.

4. Que la actuación revista una complejidad especial que requiera un análisis detenido para su correcta valoración, o que el planeamiento exija documentación adicional a la recogida en esta Ordenanza.

5. Actuaciones en edificaciones o instalaciones ubicadas en terrenos de régimen no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que pertenezcan.

6. Obras o instalaciones que se ubiquen dentro del ámbito del conjunto histórico artístico o edificios protegidos conforme a la legislación vigente.

7. Actuaciones en edificaciones, instalaciones o locales que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

Artículo 42 Documentación

Sin perjuicio de lo que se regule en cada procedimiento específico, las actuaciones sujetas a comunicación previa deberán acompañarse en todos los casos de la siguiente documentación:

1. Comunicación previa debidamente cumplimentada en modelo normalizado, en la que se deberá describir la obra a realizar y el presupuesto detallado y desglosado en materiales y mano de obra.

2. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, de su representante legal.

Artículo 43 Procedimiento

Los procedimientos de control mediante comunicación previa se sujetarán al siguiente procedimiento:

1. Inicio, mediante solicitud conforme con el modelo normalizado. En caso de existir defectos documentales, se requerirá al peticionario, por una sola vez y mediante escrito para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a diez días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia.

Transcurrido el plazo para la subsanación sin que ésta se produjera, se denegará expresamente la licencia.

2. Control municipal posterior mediante informe de los Servicios Técnicos Municipales, relativo a la adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable y su carácter de obra menor.

Si el Informe Técnico fuera desfavorable, se procederá por acuerdo del órgano municipal competente a declarar la ineficacia de la actuación comunicada y:

1.- En el caso de que la actuación sea legalizable requerir al interesado a legalizar la actuación mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras.

2.- En el caso de que la actuación no sea legalizable se requerirá al interesado para que restablezca la situación a su estado originario.

3. Resolución

a. El plazo para resolver sobre las actuaciones comunicadas presentadas será el de quince días desde la fecha de presentación de la documentación completa en

el Registro del Ayuntamiento de Miguelturra.

Si el plazo establecido para el pronunciamiento de la actuación comunicada transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá su conformidad, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y sin perjuicio de la facultad de inspección posterior realizada por los técnicos municipales.

b. No podrá entenderse conforme cuando no se hubiera presentado la documentación completa establecida en el artículo anterior.

c. La actuación comunicada no otorga a la persona o a la empresa titulares de la actuación facultades sobre el dominio público, el servicio público o los bienes colectivos.

d. No se entenderán adquiridas las licencias para aquellas actuaciones comunicadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
Pondrán fin al procedimiento, además de la resolución expresa y el silencio positivo, regulados en el artículo anterior, la renuncia, el desistimiento y la declaración de caducidad, en la forma prevista en la normativa de procedimiento administrativo comun, así como la imposibilidad material de continuarlo por la aparición de causas sobrevenidas o desaparición del objeto.

Artículo 44 Fraude de ley

Si el solicitante utiliza el procedimiento regulado en esta ordenanza incurriendo en fraude de ley por tratarse de actuaciones manifiestamente sujetas a los procedimientos de otorgamiento de licencias, o cuando se hubieren falseado, omitido o fueran inexactos los datos esenciales de la comunicación, serán consideradas clandestinas o, en su caso, ilegales, adoptándose por la Administración municipal las medidas de disciplina urbanística previstas en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento Decreto de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

TITULO VIII
ACTOS SUJETOS A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 45 Actos sujetos a calificación urbanística y licencia urbanística.

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección o en suelo rústico de reserva, no podrán obtener licencias urbanísticas municipales sin la previa calificación urbanística, en los supuestos y conforme que establece la legislación autonómica en Castilla-La Mancha.

Artículo 46 Documentación

La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de licencia de obra se ajustará a la reflejada a continuación:

1. Solicitud de calificación en modelo normalizado.

2. Memoria justificativa comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Justificación de que la obra o actividad que se pretenda implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo rústico en los artículos 11 y 12 del Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, así como las condiciones y requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el capítulo II del título IV del mismo.
b) Plano descriptivo que recoja las edificaciones existentes en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción o instalación que se proyecta.

3. Cuando se trate de terrenos o emplazamientos de titularidad o afección al dominio público o de actos o usos que estén sujetos a cualquier régimen de autorización administrativa sustantiva deberá acompañar las concesiones, permisos o autorizaciones que sean preceptivas o cuando menos si estuviesen en trámite, copia de la solicitud debidamente presentada.

4. En los supuestos en que se trate de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios y el solicitante desee optar por el pago en suelo del canon municipal de participación en el aprovechamiento urbanístico, previsto en el artículo 33 de este Reglamento, el solicitante deberá formular, en los términos y condiciones previstos en dicho artículo, la oportuna oferta de cesión de suelo equivalente al importe del canon, para su valoración por el municipio.

5. Asimismo y en su caso, se acompañará la solicitud debidamente cumplimentada de inicio del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

Artículo 47 Procedimiento

1. Inicio.

a. El interesado deberá formular la solicitud de calificación conjuntamente con la solicitud de licencia de obras y/o actividades relativas a las instalaciones, edificaciones o usos que pretenda ejecutar o implantar en el registro de la Corporación.
b. Recibida la solicitud por el Ayuntamiento éste requerirá, en su caso, al interesado la subsanación de las deficiencias o la información complementaria que precise, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido en su petición si no se cumple lo requerido en el plazo de quince días.

2. Suspensión del procedimiento.

Si el acto o uso del suelo sometido a calificación requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental o, en su caso, el otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada, el Ayuntamiento remitirá las actuaciones al órgano ambiental autonómico para que tramite las pertinentes Evaluación de Impacto Ambiental o autorizaciones preceptivas.

La solicitud de dicho informe suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

Una vez recibido se procederá a la continuación del procedimiento.

3. Informe técnico.

Por parte de los Servicios Técnicos se emitirá informe en el que además del examen de las normas técnicas y urbanísticas, se detallara el cumplimiento o no de los siguientes aspectos:

a) Se deberá motivar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.
b) Cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico.

c) Conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio El informe deberá ser desfavorable en caso de incumplimiento de cualquiera de los apartados anteriores

4. Información pública.

El Ayuntamiento someterá la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de información pública por plazo común de veinte días debiendo para ello efectuarse oportuna notificación a las Administraciones Públicas afectadas y anuncio en el Diario Oficial de Castilla- La Mancha y en uno de los periódicos de más difusión en la Comunidad, comprendiendo ambas comunicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y la oficina y horario de exposición al público del expediente administrativo.

5. Alegaciones.

Si durante el período de información pública se presentaran alegaciones, una vez finalizado el mismo deberá emitirse informes, sobre las mismas, por los Servicios Técnicos y la Secretaría de la Corporación.

Asimismo se dará traslado de las mismas al interesado, con indicación de la fecha de registro, al que se dará audiencia por un plazo de diez días del contenido de lo actuado por si conviene a su derecho formular alegaciones, las cuales se resolverán conjuntamente con la solicitud de calificación urbanística.

6. Resolución.

a. Una vez finalizado el plazo de alegaciones y audiencia del interesado se procederá a la resolución conjunta de la calificación urbanística y de la licencia de obras solicitada.
La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada y podrá ser:

1. Desfavorable. Si no se cumplen los requisitos establecidos en el Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. En cuyo caso se procederá a la denegación de la licencia y al archivo del expediente.

2. Favorable, en cuyo caso deberá contener:

a. Motivación respecto a las condiciones de la calificación urbanística.
b. Plazo de vigencia de la calificación. En caso de no contener dicha determinación expresa, se entenderá que la vigencia es por plazo de diez años.
c. Importe del canon de participación municipal, si procede. La cuantía del mismo será del 2 por 100 del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.
d. Importe de la garantía, si procede, conforme a lo establecido en el artículo 17.d) Reglamento de Suelo Rústico.

Sin perjuicio de lo anterior, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

No obstante lo anterior la competencia para la calificación urbanística será de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en aquellos supuestos en que así venga establecido en la legislación urbanística de Castilla la Mancha.

7. Prestación de garantías.

Los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración Municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

Artículo 48 Integración de la calificación en la licencia

El contenido de la resolución de otorgamiento de la calificación urbanística se integrará como condicionante en el contenido de la licencia urbanística concedida.

TITULO IX
ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 49 Concepto de orden de ejecución

1. De conformidad con la normativa urbanística autonómica, se dictará orden de ejecución por el Ayuntamiento de Miguelturra en los siguientes supuestos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación, en cuyo caso la orden de ejecución consistirá en las operaciones de reparación, rehabilitación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a las disposiciones de desarrollo del mismo previstas en este Reglamento.
b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.
c) Para imponer la terminación o acabado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones.
d) Para ordenar, en toda clase de obras, edificios, construcciones e instalaciones, su adaptación al medio ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate o pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución según informe técnico.

2. Las órdenes de ejecución podrán implicar operaciones de reparación, demolición, reconstrucción, restauración, rehabilitación y acabado o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

3. El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilitará al Ayuntamiento de Miguelturra para su ejecución forzosa por alguno de los siguientes medios:

a. Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por la vía de apremio.
b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por 100 del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.
c. Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.
d. Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. La orden de ejecución legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan sin que sea exigible licencia urbanística.

Artículo 50 Procedimiento

1.- Las ordenes de ejecución se dictaran de conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo Común, dando audiencia en todo caso al interesado.

2. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución.

3. En los supuestos de ejecución subsidiaria, la Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la normativa tributaria y de recaudación, incluida la vía de apremio.

Artículo 51 Adopción de medidas urgentes

1. El Ayuntamiento podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, respecto de los riesgos inminentes

derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.

2. Las anteriores actuaciones se realizarán por el Ayuntamiento, el cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de las personas titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones, obras o construcciones, a los que girará los gastos producidos, los cuales podrán ser recaudados por la vía de apremio.

3. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

TITULO X
LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 52 Objeto

1. La licencia de primera ocupación tendrá por objeto la autorización municipal para la primera utilización de los edificios, previa verificación de que los actos de edificación, obras y usos del suelo a que se refiere los artículos 165 y 169 del TRLOTAU, que se hayan realizado en el término municipal de Miguelturra se ajustan a las licencias otorgadas, a las normas urbanísticas de edificación y policía previstas en la citada Ley y en las normas urbanísticas e instrumentos de planeamiento específicos de este municipio, y asimismo a comprobar que son conformes al destino y uso previsto, así como del cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos que se autorice la edificación y urbanización simultáneas.

2. Se establece la obligación de solicitar y obtener licencia municipal para la primera ocupación o utilización de las edificaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. La licencia no se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la legislación y el planeamiento urbanístico en vigor.

3. En caso de ser preceptiva la licencia de actividad, además de la licencia urbanística de obras, la primera utilización de las edificaciones será autorizada mediante el otorgamiento de dicha licencia.

Artículo 53 Finalidad

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad exclusiva:

> **a.** Comprobar que el edificio, construcción, su uso y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al

Proyecto Técnico y a los condicionantes impuestos en la licencia urbanística concedida, así como que las obras hayan sido terminadas totalmente.

b. Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.

c. Confirmar que el edificio puede destinarse a uso determinado.

d. Asegurarse que el constructor ha repuesto, en caso de haberlos dañado los elementos y el equipamiento urbano afectados por la construcción.

Artículo 54 Actos sujetos a licencia de primera ocupación

Están sujetas a la licencia de primera ocupación las edificaciones de nueva planta y aquellas en que se realicen obras que por sus características y alcance, puedan considerarse equivalentes a la sustitución de la edificación como:

a) Las que supongan transformación general de los usos prexistentes en el inmueble.

b) La rehabilitación, restauración, ampliación o acondicionamiento general del edificio, siempre que conlleven una modificación sustancial del existente.

c) Las obras de reforma que afecten a la estructura del edificio.

Artículo 55 Solicitud

1. Las solicitudes deberán ser suscritas por el promotor de la construcción o por el propietario de las obras, en modelo normalizado una vez finalizadas las mismas, y antes de su ocupación o puesta en uso, acompañada de la siguiente documentación:

a) Un ejemplar del libro del edificio, el cual quedará archivado en el expediente administrativo

b) Copia de la solicitud de alta en el catastro correspondiente (modelo 902).

c) Copia del documento justificativo del abono del impuesto de construcciones, instalaciones y obras de la licencia de obras en su día concedida.

d). Copia del documento justificativo del abono de la tasa por expedición de licencias de obras.

e) Certificación final de obra en el que el director de la ejecución material de las obras certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.

f) Certificado final de las obras de urbanización que en su caso se hubiesen

acometido simultáneamente con las de edificación, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos por el TRLOTAU, o el acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.

g) Copia de la Solicitud de Licencia de Vado, en caso de que se hayan realizados rebajes en el acerado para el acceso de vehículos al inmueble.

h) Si se trata de viviendas sujetas a algún régimen de promoción pública deberá aportarse certificado de calificación provisional expedido por la autoridad competente.

2. En el caso de que durante el transcurso de las obras de construcción se hayan sufrido variaciones del proyecto original, se deberá presentar el estado final de las obras con las modificaciones existentes en el mismo o proyecto de legalización en caso de modificaciones sustanciales.

Artículo 56 Procedimiento

1. Presentada la solicitud, el órgano competente podrá requerir al solicitante para que subsane deficiencias apreciadas en su solicitud, bien porque ésta adolezca de algún requisito o de algún defecto. En estos supuestos, se le concederá un plazo de diez días para subsanar las deficiencias requeridas, con indicación expresa de que si no lo hiciese se le tendrá por destinada su petición decretándose el archivo de la misma sin más trámite.

2. Los servicios técnicos municipales emitirán informe previa comprobación de la obra efectivamente realizada, en el que determinarán, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Que la obra se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.

b) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.

c) Que el edificio es apto para el uso al que se destina.

d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, higiene y ornato público.

Artículo 57 Resolución

1. El plazo máximo para la resolución sobre licencias de primera ocupación será de tres meses. No obstante, en el supuesto de necesidad de obtención de informes de otros organismos que sean preceptivos y determinantes del

contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, se podrá acordar la suspensión del plazo para resolver el procedimiento hasta la recepción de los mismos, sin que en ningún caso el plazo de suspensión pueda ser superior a tres meses.

2. Transcurrido el plazo de resolución sin que se haya modificado la misma, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

3. La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

Artículo 58 Causas de denegación

Serán causas de denegación de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda:

1. Toda desviación sobre proyecto aprobado que suponga infracción urbanística, relacionando a efectos meramente enunciativos los aumentos de superficie construida, aumentos de altura, volumen edificable, densidad residencial, cambios de uso manifiestamente opuestos a los autorizados, o sin la correspondiente licencia, siempre que no sean legalizables conforme a la normativa urbanística vigente.

2. La inexistencia o falta de funcionamiento de alguno de los servicios urbanísticos obligatorios/abastecimiento de agua, red de alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, así como los relativos a la red de telefonía y red de telecomunicaciones, en su caso.

3. La incompleta terminación de las obras de urbanización simultáneas a las de nueva planta, por causas imputables al promotor.

4. La falta de acreditación de la calificación provisional para las viviendas sujetas a algún régimen de promoción pública.

Artículo 59 Licencia de primera ocupación parcial

1. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite licencia resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, sin alteración, modificación o detrimento de las restantes. En todo caso deberán cumplirse los requisitos formales y materiales para la obtención de la licencia de primera ocupación o uso correspondiente, lo que deberá acreditarse en el expediente.

b) Que en el momento de la solicitud de la licencia parcial se estén cumpliendo los plazos de ejecución del resto de las obras y demás condiciones previstas en la licencia previamente otorgada.

2. Para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, el solicitante deberá constituir garantía por cuantía equivalente al 10 por 100 del presupuesto del proyecto, la cual se formalizará en alguna de las formas previstas en la normativa de contratos del sector público.

3. Asimismo podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el apartado 1 de este artículo, lo que deberá acreditarse en el expediente, y con la condición resolutoria de que acabada la obra en su totalidad se produzca el ajuste de esas partes a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 60 Obligaciones de los titulares del edificio

1. Queda prohibida la ocupación de la edificación construida si no se ha obtenido previamente la licencia de primera utilización u ocupación.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 61 Obligaciones relativas al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación definitiva de sus servicios la obtención de la licencia municipal de primera utilización u ocupación.

2. El Ayuntamiento de Miguelturra o la empresa adjudicataria del servicio de suministro domiciliario de agua, exigirá para la concesión del suministro doméstico de agua la previa obtención de la licencia municipal de primera

utilización u ocupación del edificio.

3. Para el suministro provisional de agua será requisito imprescindible la previa obtención de la licencia municipal de obras y tendrá una duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia.

4. Una vez agotado el plazo de terminación de las obras, el Ayuntamiento podrá cortar el suministro, previo aviso al interesado con diez días de antelación. En todo caso, queda prohibido utilizar el suministro provisional de agua concedido para obras en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

Artículo 62 Tasa por expedición de la licencia de primera ocupación

El otorgamiento de la licencia que se regula en la presente ordenanza podrá devengar la tasa en caso de que así venga establecida en Ordenanza Fiscal.

TITULO XI
LICENCIAS PARA OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL

Artículo 63 Usos y obras de naturaleza provisional

1. De conformidad con lo dispuesto en artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento, podrá autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

> **a.** Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b. Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde el Ayuntamiento de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado

Artículo 64 Presentación de garantía

A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición o erradicación cuando lo acordara la Corporación, por los Servicios Técnicos Municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por la cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

TITULO XII
RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 65 Régimen sancionador.

En régimen sancionador en materia urbanística en el municipio de Miguelturra será el establecido en los artículos 183 y siguientes del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 88 y siguientes del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas que estuviesen en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de esta Ordenanza, se ajustarán al procedimiento vigente en el momento de su iniciación. No obstante podrán acogerse a la tramitación por los procedimientos de la presente ordenanza siempre que los interesados lo soliciten expresamente.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Se faculta a la Alcaldía-Presidencia, quien podrá delegar dicha competencia conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, para aprobar las instrucciones y protocolos técnicos necesarios para la tramitación y control de las licencias urbanísticas, así como para dictar las resoluciones complementarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento de la misma.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7 de 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la provincia de Ciudad Real.
Miguelturra a 22 de diciembre de 2015.
La Alcaldía
Fdo: Mª. Victoria Sobrino García.