Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958 Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

SANTA ANA DE PUSA

Aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 29 de diciembre de 2010, la normativa reguladora de la actividad urbanística de esta localidad que luego se dirá y de conformidad con los artículos 5, 49, 70.2, 106.2, 107, 111 y 113 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y de los artículos 28 a 32 de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público por término de treinta días a partir de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, durante los cuales los interesados podrán presentar las reclamaciones que estimen oportunas. En caso de no producirse reclamación alguna en dicho periodo, el acuerdo hasta entonces provisional, se elevará automáticamente a definitivo, sin necesidad de nuevo acuerdo plenario.

NORMATIVA REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA EN SANTA ANA DE PUSA

La complejidad y cantidad de leyes vigentes en materia urbanística, así como la ausencia de normas reguladoras municipales sobre diversos asuntos de carácter urbanístico, plantea la necesidad de redactar con cierta urgencia, una ordenanza que concrete y aclare dicha normativa.

Para poder disponer cuanto antes de una herramienta que regule algunos aspectos de la actividad urbanística, se ha considerado conveniente la aprobación de esta ordenanza previamente a la aprobación del proyecto de delimitación de suelo urbano, en redacción, el cual deberá incluir en su apartado normativa, los asuntos que aquí se tratan, como consolidación y complemento de esta.

La ordenanza pretende regular la actividad urbanística del municipio, en algunos de los aspectos sobre los cuales ha existido, en los últimos años, diversas interpretaciones en su aplicación. Estos aspectos son principalmente, la definición de lo que se considera suelo urbano, mientras se aprueba el planeamiento municipal, la definición de obra mayor y obra menor a efecto de solicitar la licencia municipal, así como la regulación de la licencia de primera ocupación y de apertura o actividad.

Esta ordenanza no sustituye a la legislación vigente, sino que la complementa y aclara desde el punto de vista municipal:

Artículo 1.- Todo aquello no regulado específicamente en esta ordenanza se regirá por la normativa sectorial que le corresponda.

CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 2.- Tendrá la condición de solar, según la normativa vigente, aquella parcela que cumpla simultáneamente con los siguientes requisitos:

a) que, bien a través de sus linderos, bien intermediando la vía pública por donde tiene su acceso, sea colindante con otra parcela que ya tenga la consideración de solar, con el objeto de evitar discontinuidades en el núcleo urbano.

b) que disponga de los siguientes servicios a pie de parcela:

1. Red de distribución de agua, bastará con que la tubería se encuentre frente a la parcela aunque falte por realizar la acometida.
2. Red de evacuación de aguas residuales o alcantarillado, bastara con que la red de alcantarillado este frente a la parcela, aunque falte hacer el enganche.
3. Red de suministro eléctrico de baja tensión, bastará con tener en su proximidad una línea de suministro desde la que poder hacer la acometida.
4. Pavimentación y encintado de aceras, bastará con que el acceso sea de zahorra compactada y tenga delimitada la alineación y la rasante del acerado.
5. Alumbrado público, deberá tener una luminaria de alumbrado público en la vía por donde tiene su acceso a una distancia inferior a 50 m.

Artículo 3.- A los efectos del Reglamento de Suelo Rústico y su Instrucción Técnica, se considera suelo rústico de reserva el resto de terrenos del término municipal, que no estén expresamente declarados, por algún organismo oficial, como suelo rústico protegido.

Artículo 4.- Independientemente de la clase de suelo, mientras no se apruebe el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no se podrá conceder licencia de parcelación urbanística. No se considerara parcelación urbanística la segregación de fincas según lo regulado por la normativa vigente.

LICENCIA DE OBRA MENOR

Artículo 5.- Se considera obra menor a aquellas obras que según la definición del artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación no son edificación. A título meramente indicativo se consideran las siguientes:

a) Las obras de reforma de edificios existentes que no afecten a la totalidad del edificio, considerando solo el edificio en el que se va a realizar la obra (independientemente de que en la misma parcela existan otros edificios), que no modifiquen el uso, el sistema estructural o el volumen, por ejemplo: las obras de conservación y mantenimiento, la renovación de acabados, carpinterías o instalaciones.

b) Las obras de nueva planta cuyo destino sea almacén de uso privado, no sujeto a actividad económica, como cobertizos o trasteros, tenga una sola planta sobre rasante, con una superficie igual o inferior a 10 metros cuadrados y con una distancia entre apoyos igualo inferior a 3 metros.

c) Las obras de vallado de parcelas o solares, pavimentación exterior, jardinería, desbroce y limpieza de terrenos.

d) Cualquier otra obra que no pueda considerarse edificación según el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Artículo 6.- Documentos a presentar para solicitar licencia de obra menor:

a) Impreso de solicitud de licencia según modelo municipal, en el que deberá constar el nombre, D.N.I. / N.I.F. y domicilio del solicitante, la ubicación de las obras con su referencia catastral y el presupuesto de ejecución material

b) Memoria valorada de las obras a realizar firmada por técnico competente, Arquitecto, Ingeniero o Arquitecto Técnico, según sus competencias. Excepto para las obras señaladas en el artículo 2 b) y algunos vallados singulares según el artículo siguiente, la memoria podrá sustituirse por una valoración realizada según las normas de valoración municipal, firmada por el promotor.

c) Liquidación de la tasa correspondiente según la ordenanza fiscal municipal.

Artículo 7.- Para la concesión de licencias de vallado de parcelas se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) Las parcelas que reúnan la condición de solar, según lo especificado en el artículo 1, podrán vallarse con cerramiento opaco y hasta 3 metros de altura desde la rasante de la acera. En casos singulares y previa justificación, podrán autorizarse vallados de altura superior. Tanto para vallados de más de 3 metros, como para cerramientos que actúen como contención de tierras, deberá presentarse, Junto con la solicitud de licencia, una memoria de calculo que garantice la seguridad y la estabilidad del cerramiento.

b) Las parcelas en suelo rústico que sean colindantes con el suelo urbano consolidado según el artículo 1, pero que no cumplan con la condición de solar por faltar algún servicio urbano, podrán vallarse en las mismas condiciones que el apartado anterior.

c) El resto de parcelas en suelo rústico podrán vallarse con malla de alambre, pudiendo tener una base ciega realizada en piedra de hasta 1 m de altura. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

Artículo 8.- El Ayuntamiento resolverá la solicitud en un plazo máximo de tres meses, desde la fecha de entrada en el registro, y lo notificara al interesado. En caso de que el Ayuntamiento no contestase en el plazo indicado, se entenderá concedida por silencio administrativo.

Artículo 9.- En la notificación de la concesión de licencia se indicará el plazo de ejecución de las obras que será de doce meses como máximo, prorrogables a petición del solicitante por periodos de seis meses.

Artículo 10.- Una vez concluida la obra, el solicitante lo comunicará por escrito al Ayuntamiento acompañando en su caso, las variaciones que puedan haber surgido a los efectos de realizar una liquidación complementaria. Durante los tres meses posteriores a la fecha de registro de entrada de la notificación de fin de obra, el Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras para comprobar si corresponden con lo solicitado.

Artículo 11.- En caso de que, durante el transcurso de la obra, las modificaciones realizadas supusieran un cambio en la categoría de la obra, pasando a ser considerada edificación u obra mayor, el solicitante deberá presentar inmediatamente solicitud de licencia de obra mayor.

LICENCIA DE OBRA MAYOR

Artículo 12.- Para poder realizar obras consideradas edificación según la Ley de Ordenación de la Edificación, es decir, todas las no incluidas en el artículo 2, se deberá solicitar licencia de obra mayor, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

a) Impreso de solicitud de licencia según modelo municipal, en el que deberá constar el nombre, D.N.I./N.I.F. y domicilio del solicitante, la ubicación de las obras con su referencia catastral.

b) Proyecto de ejecución de la obra *y,* en su caso, los proyectos *y* estudios complementarios que fueran necesarios según la naturaleza de la obra, firmados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente. Para la legalización de edificios existentes se presentará proyecto de legalización

c) Justificación de haber contratado director de obra, director de la ejecución y coordinador de seguridad y salud. En caso de que según la legislación vigente no sea necesaria la contratación de coordinador de seguridad y salud, podrá sustituirse por un compromiso del promotor de contratarlo si, debido a la evolución de la obra, resultara preceptivo según la

legislación de Riesgos Laborales. En el caso de legalización de edificios existentes, se sustituirá esta documentación por un certificado final de legalización.

La licencia podrá solicitarse sin la documentación señalada en los puntos b) y e) anteriores, presentando un proyecto básico, pero su concesión estará condicionada a la presentación de la documentación anterior antes de comenzar las obras.

Artículo 13.- El Ayuntamiento resolverá la solicitud en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada en el registro y lo notificará al interesado. En caso de que el Ayuntamiento no contestase en el plazo indicado se entenderá concedida par silencio administrativo, salvo que resultara manifiesto el incumplimiento de la normativa urbanística, en cuyo caso el silencio administrativo seria negativo.

Artículo 14.- Una vez concedida la licencia el Ayuntamiento notificará al interesado la liquidación de la tasa según la ordenanza fiscal municipal. La licencia solo tendrá validez una vez efectuado el pago.

Artículo 15.- En la notificación de la concesión de licencia se indicará el plazo de ejecución de las obras que será de veinticuatro meses como máximo, salvo que en el proyecto se indicase otro plazo, prorrogables a petición del solicitante por periodos de seis meses. El Ayuntamiento realizara un seguimiento de los plazos de las licencias solicitadas, y una vez agotado el plazo concedido, se comunicará al interesado la caducidad de la licencia indicándole que debe solicitar licencia de primera ocupación si la obra esta terminada, o bien solicitar una prórroga de la licencia de obra.

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

Artículo 16.- Una vez finalizada cualquier obra de nueva planta o que suponga un cambio de uso (salvo en el caso de actividades económicas), o para la legalización de edificios, se deberá solicitar licencia de primera ocupación, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

a) Impreso de solicitud de licencia según modelo municipal, en el que deberá constar el nombre, D.N.I./N.I.F. y domicilio del solicitante, la ubicación de las obras con su referencia catastral.

b) Certificado final de obra, firmado por el director de obra y el director de ejecución y visado por el colegio profesional correspondiente.

e) Modificaciones del proyecto, si las hay, y valoración final de las obras realmente ejecutadas, si se han producido variaciones resfecto al presupuesto inicial, firmado por el director de la obra y visado por e colegio profesional correspondiente.

Artículo 17.- El Ayuntamiento resolverá la solicitud en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada en el registro y lo notificará al interesado. En caso de que el Ayuntamiento no contestase en el plazo indicado se entenderá concedida por silencio administrativo, salvo que resultara manifiesto el incumplimiento de la normativa urbanística, en cuyo caso el silencio administrativo seria negativo.

Artículo 18.- Una vez concedida la licencia el Ayuntamiento notificará al interesado la liquidación de la tasa según la ordenanza fiscal municipal. Durante los tres meses posteriores a la fecha de registro de entrada de la notificación de fin de obra, el Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras para comprobar si corresponden con lo solicitado.

Artículo 19.- No se podrá dar servicios o suministros urbanos (agua, electricidad, etc), sin haber obtenido la licencia de primera ocupación.

LICENCIA DE APERTURA DE ACTIVIDAD ECONOMICA

Artículo 20.- Se deberá solicitar Licencia de Apertura en los siguientes casos:

a) Apertura de nuevos establecimientos dedicados a cualquier actividad económica.

b) Cambio de uso de la actividad existente en un establecimiento.

c) Ampliación o modificación en el establecimiento donde se ejerce la actividad.

d) Cambios de titularidad.

Artículo 21.- Previamente a la solicitud de Licencia de Apertura, o bien simultáneamente, se solicitará Licencia de Obras, salvo en los siguientes supuestos:

a) Legalización de la actividad de establecimientos existentes en edificios terminados con licencia. En caso de que el edificio, o parte de el, donde se ubica la actividad, no disponga de Licencia de Obras, deberá legalizarse este Previamente.

b) Instalaciones temporales realizadas al aire libre.

Artículo 22.- Documentación a presentar:

a) Impreso de solicitud de licencia según modelo municipal, en el que deberá constar el nombre, D.N.I./N.I.F. y domicilio del solicitante, la ubicación del establecimiento con su referencia catastral, fecha prevista para el inicio de la actividad.

b) En caso de que exista actividad anterior, se aportaran los datos disponibles: licencia, proyecto, certificados, etcétera.

c) Proyecto de la actividad y, en su caso, los proyectos y estudios complementarios que fueran necesarios, firmados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente. el proyecto de actividad podrá integrarse en el proyecto de ejecución de la obra e incluirá la Justificación de la normativa sectorial aplicable: medio ambiente, gestión de residuos, protección frente al ruido, protección de incendios, etc. En el caso de instalaciones temporales al aire libre no será necesario presentar proyecto técnico.

d) Liquidación provisional de la tasa correspondiente según la ordenanza fiscal municipal.

Para los cambios de titularidad, en caso de disponer de antecedentes de autorización y

documentación técnica, lo indicado en la letra e) anterior se sustituirá por un Certificado firmado por técnico competente en el que se indique que el establecimiento mantiene las mismas condiciones que tenía cuando fue autorizada su puesta en funcionamiento. Si no disponen de autorización anterior se tramitará como una legalización de la actividad.

Artículo 23.- El Ayuntamiento resolverá sobre la autorización de la actividad en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada en el registro y lo notificará al interesado. En caso de que el Ayuntamiento no contestase en el plazo indicado se entenderá concedida por silencio administrativo, salvo que resultara manifiesto el incumplimiento de la normativa, en cuyo caso el silencio administrativo sería negativo. Esta autorización tiene carácter previo a la concesión de la licencia, que se concederá una vez terminada la instalación.

Artículo 24.- El solicitante comunicará al Ayuntamiento la finalización de las instalaciones acompañando la siguiente documentación:

a) Comunicación de terminación según modelo municipal, indicando la fecha de inicio de actividad.

b) Certificado final de la instalación, firmada por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente. En casos específicos de instalaciones temporales al aire libre, se aportara un certificado firmado por técnico competente, acreditativo de que la instalación reúne los requisitos necesarios previstos en la normativa que le sea de aplicación.

c) Valoración final y documentación de las posibles modificaciones que se hubieran realizado.

Tras la comprobación de la documentación aportada, el Ayuntamiento notificará al interesado la liquidación definitiva de la tasa según la ordenanza fiscal municipal y, una vez regularizado el pago, se le entregara la licencia de apertura.

Durante los tres meses posteriores a la fecha de registro de entrada de la comunicación de terminación, el Ayuntamiento podrá inspeccionar el establecimiento para comprobar si corresponde con lo solicitado.

Artículo 25.- La Licencia de Apertura se colocará en el establecimiento en un lugar visible.

Artículo 26.- La licencia se entenderá concedida mientras dure la actividad y no se efectúen modificaciones en el establecimiento. Se considerará caducada si en un plazo de seis meses, desde la fecha indicada de inicio de actividad, esta no se ha iniciado. También se entenderá caducada a los seis meses, a contar desde la fecha en que el Ayuntamiento tenga constancia de la ausencia de actividad.

Santa Ana de Pusa 13 de enero de 2011.- El Alcalde, Juan Miguel Merino Portillo.

N.º I.-411