

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### MORA

#### APROBACIÓN DEFINITIVA DE ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE MEDIDAS PARA LA SIMPLIFICACIÓN Y AGILIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

No habiéndose presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público abierto tras su aprobación inicial, en cumplimiento de lo acordado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de marzo de 2012, se entiende aprobada definitivamente la siguiente ordenanza, cuyo texto íntegro se transcribe a continuación, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

Contra el referido acuerdo y texto definitivo de la Ordenanza Municipal que se reproduce a continuación, puede interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

#### ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE MEDIDAS PARA LA SIMPLIFICACIÓN Y AGILIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1. OBJETO DE LA ORDENANZA Y TIPOS DE LICENCIAS

##### Artículo 1. Objeto de la ordenanza y legislación aplicable.

La presente ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de tramitación de los diferentes tipos de las licencias urbanísticas, su 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 Mora.

##### 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 preexistente.

2. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de «licencia urbanística del Ayuntamiento de Mora», 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.

### **Artículo 3. Actos sujetos a licencia urbanística.**

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de actividades e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino, con la excepción establecida en el artículo 4.g).
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- f) La primera utilización de los edificios e instalaciones en general.
- g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- o) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- s) 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.
- t) Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- u) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.
- v) Aquellas actividades y usos recogidos en el ámbito de aplicación de la Ordenanza de Libre Acceso a las Actividades del Ayuntamiento de Mora, que precisen licencia.

2. En general todas las enumeradas en el artículo 165 del TRLOTAU.

### **Artículo 4. Actos no sujetos a licencia urbanística.**

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

1. Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que sean promovidos por el Ayuntamiento de Mora en su propio término municipal, las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa de ordenación territorial y urbanística.

2. Además de los actos previstos en el apartado anterior, no requieren licencia urbanística los actos que a continuación se relacionan:

- a) Los actos de uso del suelo, edificación y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.
- b) Las obras, construcciones e instalaciones que constituyen el objeto de los Proyectos de Singular Interés, en los términos establecidos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- c) Los actos que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección, de carácter no constructivo, precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
- d) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución dictadas por la Administración competente
- e) Los cambios de titularidad de la licencia urbanística, para lo cual se realizará comparecencia por las personas cedente y cesionario ante personal funcionario, en impreso

normalizado que facilitará el Ayuntamiento de Mora.

**Artículo 5. Actuaciones que requieren calificación 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 términos que establece la legislación autonómica en Castilla-La Mancha.

**Artículo 6. Competencia en el otorgamiento de licencias.**

Conforme a los artículos 21 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y artículo 160 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 (TRLOTAU), corresponde al Alcalde u órgano en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas reguladas en esta Ordenanza.

**Artículo 7. 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 sustituto 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 8. Tipos de licencias urbanísticas objeto de la Ordenanza.**

Las licencias urbanísticas, objeto de la presente ordenanza, comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencia de parcelación y segregación.
- b) Licencia de obra mayor.
- c) Licencia de obra menor.
- d) Actuación comunicada.
- e) Licencia de primera ocupación.
- f) Licencias para obras y usos de naturaleza provisional

**CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURIDICO DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS**

**SECCIÓN 1. Disposiciones Generales**

**Artículo 9. 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 no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa Calificación Urbanística en los términos que establece Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, salvo en los casos en que, según la legislación vigente, no sea preceptiva.

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 preexistentes distintas de la actuación solicitada.

**Artículo 10. Naturaleza y efectos de las licencias.**

1. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a 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 11. 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 12. 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 cuadrado afectado, respetándose en todo caso, el importe mínimo de 300,00 euros, para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras solicitadas.

2. 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. También podrá disminuirse el importe resultante de aplicar el criterio establecido en el párrafo anterior, cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales se justifique que la cantidad es excesivamente desproporcionada.

3. Los trabajos destinados a reparar los desperfectos aparecidos en las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas a contar desde la recepción de la notificación cursada al titular de la licencia por la que se ordene la reparación de los mismos, procediendo éste, en caso contrario, a su reparación mediante ejecución sustitutoria.

**Artículo 13. Procedimiento de devolución de garantías y acción sustitutoria.**

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.

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. En todo caso se seguirá el procedimiento regulado para las Órdenes de ejecución en la presente ordenanza.

**Artículo 14. 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.

**SECCIÓN 2. Vigencia de las licencias****Artículo 15. 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 16. 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 el artículo 84 de la Ley 30 de 1992.

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 17. 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 II

### TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### Artículo 18. Iniciación del procedimiento.

1. Las solicitudes de licencias se presentarán en el registro del Ayuntamiento, mediante impreso normalizado, la documentación que para cada tipo de obra se exige en la presente Ordenanza y en las ordenanzas particulares aprobadas para cada tipo de licencia urbanística.

2. Con el registro de la solicitud de la licencia se dará comienzo a su tramitación. En todo caso, las solicitudes deberán contener los requisitos exigidos en la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y deberán ir acompañadas, en su caso del correspondiente proyecto técnico en los casos expresamente indicados en estas normas, y de más documentación exigida por la presente ordenanza.

3. La documentación técnica o el proyecto técnico una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

4. Precisarán nueva licencia las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, cuando afecten a cambios de uso, 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 condiciones de estética; éstas últimas sólo para obras que afecten a las áreas o elementos protegidos. A estos efectos deberá aportarse, en todo caso, nuevo proyecto técnico.

5. Una vez estudiada la documentación presentada, los Servicios Municipales, emitirán un informe técnico relativo a la obra para la que se solicita licencia, así como informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de otorgamiento de la licencia con indicación de las condiciones a los que se somete la actuación solicitada o de denegación de la misma, con indicación expresa de los motivos que la justifican.

6. En la instrucción del procedimiento para la concesión de licencia urbanística de obras, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

1. Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

2. Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la normativa sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

3. Informe jurídico.

4. Cuantos otros se estimen precisos en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones, o sus efectos

7. La licencia urbanística, o en su caso, el acto administrativo presunto no contrario a la normativa urbanística y las sentencias judiciales que sean firmes, constituyen el título jurídico administrativo que autoriza a edificar conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

8. Si la solicitud de licencia o autorización no reúne los requisitos preceptivos, o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con advertencia de que, en caso de no atender al requerimiento, se le tendrá por desistido en su petición, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 30 de 1992.

9. Si la licencia solicitada se hubiera tenido por desistida, archivándose, al no haberse aportado la documentación precisa, conforme al referido artículo 71, o habiéndose tramitado, se hubiese declarado caducado el procedimiento porque el peticionario no hubiera procedido a la subsanación de las deficiencias señaladas por la Administración en el plazo reglamentario, o se hubiera denegado por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa o retirando del expediente ya tramitado la documentación válida que, con la faltante subsanada, complete la exigida por esta ordenanza.

En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación y régimen general aplicable y sin perjuicio de la incoación de oficio, en su caso, de los correspondientes expedientes sancionadores y/o de restauración de la legalidad urbanística.

#### Artículo 19. Instrucción del procedimiento.

1. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, 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.

2. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y la necesidad de subsanación en el plazo de un mes, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento.

3. Si el solicitante no contesta, sin más trámite, se procederá a declarar la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el órgano competente.

4. Si las deficiencias advertidas no se cumplimentan de conformidad con el requerimiento practicado, o bien es atendido de forma incompleta o se efectúa de manera insuficiente, se podrá solicitar aclaración sobre dicho asunto y si finalmente persiste el incumplimiento, la licencia será denegada.

#### **Artículo 20. Resolución del procedimiento.**

1. La resolución expresa de licencias, adoptada por el órgano competente, cuando fuese de otorgamiento, deberá indicar las condiciones, requisitos o medidas correctoras de la actuación que se autoriza, incluyendo en su caso, las fases en que han de ser realizadas de acuerdo con el proyecto técnico y el período de vigencia de la licencia; Cuando fuese denegatoria, deberá motivar debidamente las razones de su denegación.

2. El plazo máximo de tramitación de la solicitud de licencia será de tres meses, a contar desde el día siguiente al de la presentación de la misma o desde aquél en que se presente la documentación completa, si hubiese existido requerimiento de subsanación.

#### **Artículo 21. Régimen jurídico del silencio administrativo.**

1. Conforme a lo dispuesto por el Real Decreto Ley 8 de 2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa, legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo en los procedimientos de conformidad, aprobación o autorización administrativa de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación:

a. Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b. Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

2. En el resto de supuestos, cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración municipal hubiera dictado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a. Si la licencia solicitada se refiere a obras en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada.

b. Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Para que se obtenga la licencia por silencio administrativo será necesario que se cumplan conjuntamente los siguientes requisitos:

a. Que la solicitud de licencia se hubiese presentado acompañada de los documentos exigidos por el presente Reglamento, los instrumentos de planeamiento, las Ordenanzas Municipales y las normas sectoriales.

b. Que la actuación urbanística proyectada no contravenga la ordenación territorial o urbanística.

c. Que hayan vencido los plazos establecidos para la resolución de cada tipo de licencia, sin haberse notificado la correspondiente resolución expresa.

3. Cuando se entienda obtenida la licencia por silencio administrativo, la persona interesada comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de diez días, la fecha del comienzo de las obras o actividades correspondientes.

4. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Si a pesar de ello el peticionario de la licencia ejecutara las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

5. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento y con carácter previo a la licencia, autorizaciones de otras Administraciones o informes preceptivos y vinculantes, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio administrativo se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

6. Aun transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo, la Administración municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto del artículo 42.1 de la Ley 30 de 1992.

**TÍTULO III****DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN CON LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRAS****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 22. Supuestos de aplicación.**

En los supuestos contemplados en los artículos 3, 4 y 5 serán de aplicación las disposiciones generales que se establecen a continuación.

**Artículo 23. Soporte documental.**

1. La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos deberá efectuarse en papel.

2. Asimismo podrán presentarse debidamente registrados en soporte digital la documentación que se relaciona para cada tipo de licencia, siendo obligatorio cuando se trate de proyectos visados conforme a la normativa vigente.

Para la presentación en este formato deberá seguir las instrucciones que el Ayuntamiento proporcione para facilitar la utilización de nuevas tecnologías.

**Artículo 24. 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 Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación y a 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 25. 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 26. Obras de adecuación de local para actividad.**

1. Cuando la obra a ejecutar, sea o no de edificación, esté destinada específicamente a la adaptación de local para el desarrollo de una actividad, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Mora, además de la documentación exigible en función de la naturaleza de la obra, deberá presentarse la que a continuación se expresa:

1.- Si se trata de actividades sujetas a comunicación previa/declaración responsable, de las enumeradas en la ordenanza:

a) Solicitud en modelo normalizado.

b) Cuestionario en modelo normalizado expresivo de las características de la actividad.

Cuando se presenten simultáneamente comunicación previa/declaración responsable de actividad y la comunicación de las obras recogidas en la presente ordenanza, se procederá a la tramitación de un único procedimiento.

2.- Si se trata del resto de actividades sujetas a licencia, según la mencionada ordenanza, se deberá presentar:

a) Solicitud de licencia en modelo normalizado.

b) Proyecto técnico y memoria descriptiva en triplicado ejemplar en que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se proponga utilizar con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad, y en su caso el cumplimiento de las disposiciones exigidas por el segundo de los Reglamentos citados.

A la documentación descrita en los dos puntos anteriores deberá añadirse la documentación específica de la actividad conforme establece la Ordenanza de libre acceso a las actividades.

2. Cuando se solicite licencia de obras de adecuación de local para actividad, ambos procedimientos se unificarán en único procedimiento, al que serán de aplicación las reglas establecidas en esta ordenanza y en la Ordenanza Municipal reguladora del libre acceso a las actividades.

**CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN Y CONSULTA URBANÍSTICA****Artículo 27. 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.

2. La consulta se presentará en documento normalizado junto con la autoliquidación que porte asiento bancario de haber realizado el depósito previo de la tasa por expedición de cédulas urbanística, conforme a la ordenanza fiscal correspondiente.

3. El plazo para su contestación será de dos meses.

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

#### **Artículo 28. 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 dos meses, 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.

### **CAPÍTULO 3. LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN**

#### **SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y ACTOS SUJETOS**

##### **Artículo 29. 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 30. Segregación.**

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

##### **Artículo 31. 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.

#### **SECCIÓN 2. PROCEDIMIENTO**

##### **Artículo 32. Documentación.**

1. La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de licencia de parcelación o segregación, será la que se relaciona 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. 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. Poder Bastante, Certificado de dominio y estado de cargas, que puede obtener en el Registro de la Propiedad, u otro documento que acredite la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. En caso de existir varios interesados que acrediten derecho bastante deberán aportar documento de conformidad con la solicitud de la licencia suscrita y firmada por todos ellos.

4. Plano de situación.

5. Plano de parcelación o segregación de las fincas resultantes en el que se indiquen los metros finales de las mismas.

6. Datos catastrales de la parcela original.

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos 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.

3. A efectos de la actualización del Catastro municipal, en el plazo de dos meses desde la concesión de la licencia, se deberá aportar, en los Servicios Administrativos Municipales, la siguiente documentación:

- a. Fotocopia de la escritura de la alteración del inmueble.
- b. Fotocopia del documento acreditativo de la transmisión de dominio en el caso de que se produzca.
- c. Declaración de la alteración catastral si procede

#### **Artículo 33. 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.

### **SECCIÓN 3. EFECTOS**

#### **Artículo 34. Efectos.**

La licencia de parcelación y segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Los cerramientos que se deriven de división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o segregación, o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción procedente.

### **CAPÍTULO 4. LICENCIAS DE OBRA MAYOR**

#### **SECCION 1. DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES COMUNES**

#### **Artículo 35. 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, también se considerará obra mayor y se exigirá proyecto técnico redactado por facultativo competente en aquellas obras 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 un proyecto técnico suscrito por facultativo.

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

4. En los supuestos 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.

#### **SECCIÓN 2. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA DE OBRA MAYOR**

#### **Artículo 36. Obras de edificación.**

Están sujetos a previa licencia todos los actos de edificación, sean de nueva edificación, de intervención en edificios existentes o de demolición y no se encuentren contempladas en los otros tipos de licencias definidos en la presente ordenanza.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1. Obras de nueva edificación.
2. Obras en edificios existentes.
3. Obras de demolición.

1. Obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos de obras:

1.1. Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

1.2. Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

1.3. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

Se incluye aquí la ubicación de casas prefabricadas o similares destinadas a vivienda o cualquier otro uso que implique estancia habitual de personas.

2. Obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan sobre un edificio, pudiendo alterar incluso las posiciones de las fachadas y cubiertas que definen el volumen de la edificación. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2.1. Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

2.2. Obras de rehabilitación: Todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

3. Obras de demolición son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, por lo que se dividen en:

3.1. Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente.

3.2. Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

#### **Artículo 37. Otras actuaciones urbanísticas.**

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquéllas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores ni en los otros tipos de licencias definidos en la presente ordenanza, las cuales tendrán consideración de obra mayor sujeta a proyecto.

2. Se incluyen en estas actuaciones las siguientes:

2.1. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

2.2. Tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes que afecten a la estructura de los edificios, ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2.3. Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original, en más de un metro, que afecten a muros de contención existentes, o precisen la ejecución de otros muros de contención.

2.4. Muros de contención de tierras.

2.5. Centros de transformación eléctrica.

2.6. Instalación de grúas torre.

2.7. Piscinas, con la excepción de las prefabricadas.

### **SECCIÓN 3. PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 38. Documentación a presentar en las licencias de obra mayor.**

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. Dos ejemplares de proyecto Básico y de Ejecución redactado por Técnico competente y visados por los Colegios profesionales que correspondan, en su caso.

5. Declaración del técnico autor del proyecto sobre la conformidad del mismo a la ordenación urbanística aplicable.

6. Presentación de la dirección facultativa de técnico competente.

7. 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.

8. Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral.

9. 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.

10. Aval de reposición cuando las obras afecten a la vía pública o el acerado, tal y como se establece en el artículo 12 de esta ordenanza.

11. Acreditación de derecho bastante, para realizar la construcción, edificación o uso pretendido. En caso de existir varios interesados que acrediten derecho bastante deberán aportar documento de conformidad con la solicitud de la licencia suscrita y firmada por todos ellos.

12. En caso de ser necesaria la utilización de grúas o aparatos similares, se adjuntará plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguros por responsabilidad civil, con la cobertura mínima que señalen las ordenanzas municipales, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento y desmontaje y su estancia en obra. Una vez instalada se deberá aportar un certificado acreditativo de su correcta instalación y del cumplimiento de las normas sobre su conservación y funcionamiento. Asimismo, en caso de ocupar la vía pública deberá solicitarse la correspondiente licencia.

13. 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 26 de la presente ordenanza.

#### **Artículo 39. Tramitación de la licencia.**

La tramitación de las licencias de obra mayor se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en el título II de esta Ordenanza, relativo a la tramitación de licencias urbanísticas.

#### **Artículo 40. 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 41. Licencias urbanísticas de obras mayores parciales.**

1. 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, los Municipios 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.

#### **CAPÍTULO 4. LICENCIAS DE OBRA MENOR**

##### **SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES COMUNES**

###### **Artículo 42. 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.

##### **SECCIÓN 2. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA DE OBRA MENOR**

###### **Artículo 43. Obras de conservación, acondicionamiento o mejora.**

1. Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas, pero para las que pueden ser necesarios andamios, descuelgue vertical o cualquier otro elemento auxiliar.

2. Comprende la siguiente relación, no exhaustiva, de obras:

2.1. Reposición o introducción de nuevas instalaciones en el interior de los edificios y/o modernización de las existentes, sistemas que contribuyan al ahorro y la eficiencia energética; instalación de depósitos de almacenamiento de gases combustibles o líquidos combustibles, etcétera, siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.

2.2. Excavación de tierras para la limpieza de la cámara sanitaria existente bajo el primer forjado o arreglo y/o modificación de la red de saneamiento, siempre que no puedan afectar a la cimentación del edificio.

2.3. Reformas interiores parciales que aún alterando la distribución, el número y las superficies mínimas que para cada dependencia se precise, incluida la apertura puntual de nuevos huecos y/o la modificación de los existentes en paramentos sin función portante, no afecten las condiciones de seguridad en caso de incendios, de salubridad y demás reglamentación vigente.

2.4. Obras que reuniendo las circunstancias anteriores, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, excepto ascensores.

2.5. Cuidado de cornisas, salientes y vuelos.

2.6. Limpieza o reposición de canalones y bajantes.

2.7. Reparación de fachadas y la modificación o sustitución de los elementos de cierre vertical o sus materiales, que no constituyan elementos portantes del edificio.

2.8. La implantación de elementos fijos exteriores verticales sin afección de la estructura, tales como cerramientos de terrazas, porches, tendederos y similares.

2.9. Elementos auxiliares de sujeción de toldos.

2.10. Portadas comerciales, escaparates, marquesinas, muestras, banderines y similares.

2.11. Reparaciones menores de cubiertas, sin que afecten a los elementos estructurales de la misma.

2.12. Las cubiertas formadas a base de elementos ligeros que no requieran la modificación de la estructura existente, apoyándose en la misma y de superficie en planta menor a 20 metros cuadrados.

2.13. Instalación de estaciones para usuarios de telefonía fija con acceso vía radio y antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora y/o televisión

2.14. Tendidos por fachada de cables o canalizaciones pertenecientes a redes eléctricas o de telecomunicaciones por cable y análogos.

2.15. Pintura y acabados de fachadas o medianeras así como la reparación de paramentos, modificación de revestimiento y/o la sustitución de elementos dañados de fachadas (barandillas, molduras y similares), siempre que se empleen andamios u otros elementos auxiliares para trabajos en altura (salvo edificaciones protegidas).

2.16. Vallado de solares mediante cerramiento ciego hasta un máximo de 2 metros de altura.

2.17. Cambio, sustitución, adecuación o instalación de acometidas domiciliarias de conexión a las redes de suministros.

2.18. Las reformas es instalaciones interiores o exteriores que no afectando a elementos estructurales preexistentes o requieran la ejecución de otros nuevos no estén contempladas en los apartados anteriores ni en las obras mayores.

**Artículo 44. Otras actuaciones urbanísticas.**

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas, susceptibles de ser consideradas sujetas a licencia de obra menor, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores.

2. Se incluyen en éste tipo las siguientes actuaciones:

2.1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

2.2. Cerramientos exteriores de parcela o modificaciones de los existentes.

2.3. La ejecución de vados de acceso de vehículos.

2.4. Soportes publicitarios exteriores de superficie menor de 15 metros cuadrados y altura menor de 4 metros.

2.5. Implantación de construcciones exentas, de una sola planta destinadas de casetas de almacenaje, cobertizos, invernaderos y construcciones similares, con una superficie menor de 50 metros cuadrados, excepto las destinadas de forma eventual o permanente a uso residencial o público

2.6. Barbacoas fijas, chimeneas y/o tubos de salida de humos y armarios para instalaciones.

2.7. Instalaciones modulares y provisionales de obra.

2.8. Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original, en menos de un metro, que no requieran la realización de muros de contención.

2.9. Las instalaciones no contempladas en artículos anteriores, incluidos los parques de combustibles sólidos, de materiales, de maquinaria y similares, siempre que no afecten a elementos estructurales preexistentes ni requieran la ejecución de otros nuevos.

2.10. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación, que no puedan afectar de edificios próximos.

2.11. Obras de conservación y mantenimiento de urbanización, para lo cual se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Urbanización.

2.12. Instalaciones deportivas al aire libre que no lleven aparejada ninguna edificación, tales como piscinas, pistas deportivas y similares.

2.13. Instalaciones de juegos infantiles o similares.

2.14. Apertura de pozos.

**SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO****Artículo 45. Documentación a aportar en las licencias de obra menor.**

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.

1. Solicitud y Memoria descriptiva justificativa de la de la obra y presupuesto de ejecución, conforme al 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. Acreditación de derecho bastante para la ejecución de la obra.

5. 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 26 de la presente ordenanza.

**Artículo 46. Procedimiento.**

La tramitación de las licencias de obra menor se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en el Título II de esta Ordenanza, relativo a la tramitación de licencias urbanísticas.

**Artículo 47. 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) De denegación, 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.

**CAPÍTULO 4. LICENCIAS DE ACTUACIÓN COMUNICADA****SECCIÓN 1. DEFINICIÓN. OBJETO DE LAS ACTUACIONES COMUNICADAS****Artículo 48.- Objeto.**

El procedimiento que se regula en el presente capítulo será de aplicación a aquellas instalaciones u obras de escasa entidad técnica, que no precisen proyecto técnico, según la Ley 38 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuando constituyan pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni modifiquen el uso ni el volumen existente, y a su vez las reguladas como escasa entidad por el Código Técnico de la Edificación

**SECCIÓN 2. ACTUACIONES SUJETAS A ACTUACIÓN COMUNICADA****Artículo 49.- Ámbito de aplicación.**

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.

2. 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:

2.1. Reparación o sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, incluso con la ampliación de huecos, siempre que no suponga alteración de elementos estructurales.

2.2. Derribo y construcción de tabiques sin modificar su situación, nunca de elementos estructurales.

2.3. Sustitución de solerías

2.4. Reparación y sustitución de falsos techos. Colocación de falsos techos siempre que se mantengan la altura libre mínima marcada por el planeamiento vigente.

2.5. Reparación de tuberías de instalaciones, desagües en el interior del edificio. Colocación de bajantes interiores y exteriores, e instalación de aparatos sanitarios y tuberías.

2.6. Reparación de peldaños de escaleras. Sustitución de revestimientos de peldaños, siempre que se mantenga la altura de la tabica.

2.7. Reparación de enlucidos, guarnecidos y enfoscados interiores y exteriores.

2.8. Reparación o colocación de revestimiento en paramentos verticales interiores y exteriores.

2.9. Sustitución de elementos dañados de fachadas (barandillas, molduras y similares).

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

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

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

2.13. 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.

2.14. 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 50.- Exclusiones.**

Quedan excluidas del ámbito de aplicación de las actuaciones comunicadas y por tanto sometidas a licencia de obras mayor o menor, reguladas en el capítulo 4, sección 2 y 3 de 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 según la Ley 38 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. Que para la actuación pretendida 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. Aquellas actuaciones en locales dedicados a actividades incluidas en el anexo I de la Ley 4 de 2007, de 8 de marzo, de Evaluación de Impacto Ambiental de CLM.

8. Actuaciones que se incluyan en la Ley Ley 7 de 2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

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

### **SECCION 3. PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 51.- Documentación.**

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

1. Solicitud de Actuación Comunicada 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. Autoliquidación con asiento bancario de haber realizado el depósito previo del Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras.

3. Autoliquidación con asiento bancario de haber realizado el depósito previo de la tasa por expedición de licencias de obras.

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

5. Acreditación de derecho bastante para la ejecución de la obra.

#### **Artículo 52.- Procedimiento.**

La tramitación de las licencias urbanísticas mediante actuaciones comunicadas deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

##### **1. Inicio**

Una vez registrada la documentación completa en el Registro General de la Corporación, se iniciará el procedimiento. En caso de existir defectos documentales, se requerirá al peticionario, por una sola vez y mediante Providencia, 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. Inspección e Informe**

Dentro del plazo de quince días se deberá realizar Inspección e 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 a la resolución por la Alcaldía-Presidencia o en quien haya delegado, en la que se declare la ineficacia de la actuación comunicada, la cuál determinará la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

##### **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 General del Ayuntamiento, salvo que impliquen ejercicio de alguna actividad de las enumeradas en la Ordenanza Municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Mora, en cuyo caso, el inicio de las obras se sujetará a la presentación del compromiso de asunción de plena responsabilidad del solicitante, para el caso de que se produzca la denegación de la misma.

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.

#### **Artículo 53.- Terminación del procedimiento.**

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 Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la imposibilidad material de continuarlos por la aparición de causas sobrevenidas o desaparición del objeto.

#### **Artículo 54.- 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 34 de 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

## **CAPÍTULO 6. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

### **SECCION 1. ACTOS SUJETOS A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 55. Actos sujetos a calificación 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.

### **SECCION 2. PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 56. 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 afeción 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, se acompañará la solicitud debidamente cumplimentada de inicio del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

#### **Artículo 57. 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 general de entrada 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.

b. 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.

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 58. 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.

### **CAPITULO 7. ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES**

#### **Artículo 59. Concepto de orden de ejecución.**

1. Se dictarán orden de ejecución en los en los supuestos y términos del artículo 140 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Mora, en los supuestos previstos en el artículo siguiente, podrán dictar órdenes de ejecución por las cuales impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

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 a la Administración actuante para adoptar las medidas dispuestas en el artículo 65 de esta Ordenanza.

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

#### **Artículo 60. Supuestos.**

Los Municipios, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, podrán dictar órdenes de ejecución 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 sucedido 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.

**Artículo 61. Procedimiento.****1. Inicio.**

El procedimiento se iniciará de oficio mediante providencia de la Alcaldía, bien por informe de los servicios técnicos o por solicitud de un particular.

**2. Informe técnico.**

Una vez iniciado se deberá emitir informe por los Servicios Técnicos Municipales en el que se constate la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el artículo anterior.

**3. Notificación a los titulares de los inmuebles.**

Se notificará a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, la intención de adoptar una orden de ejecución, que deberá contener los siguientes requisitos:

a) Identificación y descripción del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.

b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución y coste aproximado, según informe suscrito por técnico competente que se adjuntará a la orden o se incorporará al texto de la misma.

c) Plazo previsto para su ejecución, con indicación del inicio de las operaciones y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común por parte de la Administración.

d) En su caso, requerimiento para presentar, previamente al comienzo de las operaciones, el correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente, cuando sean exigidos por la normativa aplicable para la realización de las actuaciones.

**4. Alegaciones.**

Las personas interesadas recibida la notificación tendrán un plazo de quince días, el cual podrá ampliarse justificadamente por tiempo que no exceda de la mitad de su duración, para la formulación de alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, de los proyectos antes referidos.

**5. Resolución.**

1. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Alcaldía-Presidencia resolverá en el máximo plazo de seis meses sobre el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

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 62. 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 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.

**Artículo 63. Ejecución forzosa.**

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en el plazo concedido habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas de ejecución forzosa:

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.

**CAPÍTULO 8. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN****SECCIÓN 1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA LICENCIA****Artículo 64. 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 Mora 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 65. 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, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 73 de esta ordenanza para la licencias de primera ocupación parcial.

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.

### **SECCIÓN 2. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

#### **Artículo 66. 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 preexistentes 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.

### **SECCIÓN 3. PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 67.- 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:

1. Un ejemplar del libro del edificio, el cuál quedará archivado en el expediente administrativo

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

3. Fotocopia del documento justificativo del abono del impuesto de construcciones, instalaciones y obras de la licencia de obras en su día concedida.

4. Fotocopia del documento justificativo del abono de la tasa por expedición de licencias de obras.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 68.- 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 69.- 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 artículo 19 de 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 70. 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 71. 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:

1. 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.

2. 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 72.- 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 73.- 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 Mora 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 74. Tasa por expedición de la licencia de primera ocupación.**

El otorgamiento de la licencia que se regula en la presente ordenanza devengará la tasa establecida en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

**CAPÍTULO 9. LICENCIAS PARA OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL**

**Artículo 75. 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 76. 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.

**TÍTULO IV**

**RÉGIMEN SANCIONADOR**

**Artículo 77. Infracciones.**

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, constituyen infracciones administrativas, las acciones y omisiones tipificadas en la presente ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de ellas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se establece sin perjuicio de lo previsto por el TRLOTAU y el 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, así como en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

3. En particular, son infracciones a esta ordenanza:

a) La obstrucción a la labor de inspección de los servicios técnicos municipales.

b) El incumplimiento del requerimiento de ejecución o demolición de las obras ilegales, cuando el interesado haya comunicado al Ayuntamiento que lo ha llevado a efecto.

c) Ocultar datos o alterar los ya aportados para la obtención de la correspondiente licencia.

d) Ocultar la información o documentación necesarios para llevar a término la actuación inspectora.

4. Las infracciones previstas en la presente ordenanza prescribirán en el plazo de dos años.

#### **Artículo 78. Sanciones.**

1. Las infracciones contempladas en el apartado anterior se sancionarán con multa por importe desde 600,00 euros hasta 3.000,00 euros. El resto de infracciones contempladas en el TRLOTAU, se sancionaran conforme a lo regulado en el mismo.

2. El Ayuntamiento garantizará la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

1. El riesgo o daño ocasionado.
2. Su repercusión y trascendencia social.
3. La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
4. El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

5. En ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

#### **Artículo 79. Reparación de deficiencias, daños y perjuicios.**

En aquellas situaciones que produzcan riesgo para las personas o las cosas o alteración grave del normal funcionamiento de las vías y espacios públicos municipales, el servicio municipal competente podrá actuar de forma inmediata para restablecer el orden alterado, pudiendo llegar, incluso a la paralización de las obras en curso. Los costes ocasionados por las actuaciones a realizar serán con cargo al responsable de la infracción, exigiéndose, asimismo, la indemnización a que hubiera lugar por los daños y perjuicios producidos a los intereses públicos afectados.

#### **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**

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 la aprobación de los modelos normalizados de solicitud de licencias urbanísticas.

#### **DISPOSICIÓN FINAL TERCERA**

Se faculta a los servicios técnicos y jurídicos municipales competentes por razón de la materia, para interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de esta ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN FINAL CUARTA**

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 Toledo.

Mora 30 de mayo de 2012.- El Alcalde, Emilio Bravo Peña.

*N.º I.-4588*