

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

EL ROMERAL

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora del otorgamiento de licencias y modificación de Ordenanza de caminos Rurales cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.- Constituye el objeto de la presente ordenanza municipal la regulación del procedimiento de intervención administrativa para el otorgamiento de licencias urbanísticas de obra mayor y menor.

Artículo 2.- 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 a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de «licencia urbanística», en el que se indicará el tipo de actuación autorizada.

Artículo 3.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que solo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el Derecho Privado, salvo que afecten a dominio público.

2.- Las licencia urbanísticas de edificación y obra menor son transmisibles, pero para que la transmisión surta efectos plenos deberá ser comunicada por escrito al Ayuntamiento en un plazo de quince días a partir de se haya producido la misma, en virtud del título que sea. Tratándose de licencias de edificación, el adquirente debe comunicar su compromiso de ejecutar las obras conforme el contenido de la licencia concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la licencia.

Sin perjuicio de la validez de la transmisión cuando la enajenación sea conforme a Derecho, el incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular. El incumplimiento de esa obligación de comunicar no es causa de caducidad de la licencia.

3.- Las licencias otorgadas producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídico privadas entre éste y las demás personas.

4.- No podrán ser invocadas las licencias urbanísticas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

5.- La denegación de la licencia deberá ser motivada. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias, las Entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes de dominio público, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

6.- Los procesos de gestión urbanísticos necesarios para dotar a la parcela de la condición de solar, se tramitan en expediente independiente al de la licencia de edificación y con carácter previo a su solicitud y en todo caso, a su concesión, conforme a la legislación urbanística.

Artículo 4.- Actos sujetos a licencia.

1.- Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y en la legislación urbanística de la comunidad 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 desarrollo de actividades y en particular, los siguientes:

- w) Las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación.
- x) Las obras de edificación, así como construcción e implantación de actividades e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- y) Las obras de ampliación, reforma, modificación, o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- z) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- aa) La demolición de construcciones y edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- bb) La primera utilización de edificios.
- cc) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de construcciones, edificaciones e instalaciones.
- dd) Los movimientos de tierra y obras de desmonte y explanación de cualquier clase de suelo.
- ee) La extracción de áridos y explotación de canteras.
- ff) La acumulación de vertidos y depósitos de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- gg) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- hh) La apertura de caminos, así como la modificación o pavimentación.
- ii) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- jj) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- kk) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- ll) Las instalaciones que afectan al subsuelo.
- mm) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones.
- nn) La construcción de presas, balsas, obras de defensa o corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y en general cualquier tipo de obras que afecten a la configuración del territorio.
- oo) Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos señalados en los instrumentos de planeamiento.
- pp) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
- qq) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos, pinturas.
- rr) Aquellas actividades y usos recogidos en el ámbito de aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 5.- Actividades no sujetas a licencia.

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos.

- h) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otro acto de división de fincas, predios, que hayan sido incluidas en proyectos de urbanización.
- i) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente, y obras de apuntalamiento.
- j) Las obras de urbanización previstas en proyectos de urbanización.
- k) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento en su término municipal, requiriendo acuerdo municipal que las autorice o apruebe.
- l) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- m) Los cambios de titularidad de la licencia urbanística.
- n) Actividades o actuaciones delimitadas por esta ordenanza respecto las que por su escaso impacto sea suficiente efectuar un control inmediato de carácter no preventivo. Están quedas sometidas al régimen de comunicación previa.

Artículo 6.- Vigencia de la licencia.

Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

Las licencias de obra mayor y menor se otorgarán por plazo determinado, tanto para empezar como para terminar.

Se podrán conceder prórrogas de los plazos por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente.

Artículo 7.- Caducidad de las licencias.

1.- La caducidad de las licencias de edificación se produce por el mero transcurso del plazo de tiempo fijado por la Ley, o el de la eventual prórroga otorgada por el Ayuntamiento. Agotados los plazos y prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar procedimiento para declarar la caducidad de la licencia y la extinción de sus efectos.

2.- El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de la licencia previa audiencia del interesado durante el plazo de quince días, y debe notificarles en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse notificación.

Por haber transcurrido más de seis meses, contados desde la recepción de la licencia por el interesado, sin haberse iniciado la realización de las obras.

Por haber estado paralizada la obra por un plazo superior a seis meses.

Por haber transcurrido de veinticuatro meses o el plazo indicado en el proyecto de ejecución de obras si este fuera más corto, sin que las obras que hayan sido objeto de licencia hayan sido realizadas en su totalidad.

3.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

Artículo 8.- Transmisión de la licencia.

1.- La licencia será transmisible, pero tanto la antigua como la nueva persona titular deberán comparecer en el Ayuntamiento para cumplimentar la solicitud preceptiva, sin lo cual ambas personas quedarán sujetas a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. Se acompañará copia de la licencia que se pretende transmitir, justificante del pago del impuesto de Construcciones y documentos que acrediten la personalidad jurídica. La persona titular recibirá un documento acreditativo de la transmisión.

Artículo 9.- licencias de obra mayor.

1.- se entiende por obra mayor, y por tanto requiere la presentación del correspondiente proyecto.

g) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

h) Obras en edificios existentes de ampliación, modificación o reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

i) Obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación.

j) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de la norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a elementos o partes del objeto de protección.

k) Obras consistentes en la demolición de edificios o instalaciones existentes.

l) Cualesquiera otras que dad su entidad constructiva y/o económica, y a la vista de la documentación aportada por el interesado, puedan ser consideradas como obra mayor por los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.- Licencia de obra mayor; documentación.

1.- Con carácter general, para la obtención de la licencia de obra mayor deberá presentarse instancia suscrita por el interesado, según modelo normalizado, facilitado por el Ayuntamiento, acompañada, necesariamente de la siguiente documentación.

f) Proyecto básico de ejecución, en formato papel, redactados por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente, con el siguiente contenido mínimo:

Memoria descriptiva y justificativa de las obras.

Plano de emplazamiento acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios o a los puntos de referencia próximos, cotas de nivel de planta baja, alineaciones y rasantes, calles, jardines colindantes.

g) Declaración del Técnico redactor de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y los requisitos básico de calidad de la edificación.

h) Cuestionario de la Estadística de Construcción de Edificios del Ministerio de Fomento.

i) En caso de ser necesaria una grúa, plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000,00 euros.

j) Cuando se trate de obras de demolición se aportará además:

Descripción de la construcción objeto de demolición, que incluya fotografías de todo el edificio o instalación.

Memoria justificativa de la demolición, con indicación del plazo de comienzo de las obras y expresión de la duración prevista.

Proyecto técnico de demolición que incluya plano parcelario a escala 1:2000, planos acotados de la planta y alzados a escala 1:100 y presupuesto por capítulos del coste de ejecución de las obras.

Justificantes de tener suscrita por el constructor póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños que se pudieran ocasionar con motivo de la demolición.

En todo caso antes del inicio de las obras deberá presentarse además la siguiente documentación, sin perjuicio de la requerida por los técnicos municipales.

Proyecto de ejecución si no lo ha presentado antes.

Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición

Estudio básico de seguridad y salud redactado por técnico competente.

Documentos acreditativos del nombramiento de los directores técnicos para la ejecución de las obras.

Artículo 11.- Licencia de obra menor y declaraciones responsables.

1.- Se entiende por obras menores aquellas, que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales, incluida la modificación de la disposición interior de los edificios, así como la modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones cuando no afecten a su estructura. No se consideran obras menores aquellas que impliquen modificación de usos.

En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectarán a la estructura o al diseño exterior ni mermarán las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

2.- Las obras de mera reforma de edificios, construcciones o instalaciones, que en ningún caso podrán suponer alteración estructural del edificio, o modificación general de la fachada, ni afectar a elementos catalogados o en trámite de catalogación se sujetarán al régimen de declaración responsable previsto en esta ordenanza. La declaración responsable surtirá todos los efectos que la normativa aplicable atribuye a la licencia municipal.

Artículo 12.- Licencia de obra menor; documentación.

1.- Con carácter general, para la obtención de licencia de obra menor deberá presentarse instancia suscrita por el interesado, según modelo facilitado por el Ayuntamiento, acompañada, necesariamente de la siguiente documentación:

- d) Plano de situación de la obra.
- e) Memoria descriptiva de las obras.
- f) Mediciones y presupuesto desglosado.

Artículo 13.- Declaración responsable de obra menor.

En el supuesto de obras menores sujetas al régimen de declaración responsable, deberá presentarse instancia suscrita por el interesado, en la que se exprese que cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios exigibles para ejecutar la obra, bajo su responsabilidad, junto con las fotografías detalladas de la situación del inmueble.

Artículo 14.- Importe mínimo del impuesto de construcciones y obras en las licencias de obra menor.

Se fija como importe mínimo dentro de las obras menores la cantidad de 25,00 euros ya que según estudio realizado es la cantidad más razonable, dentro del análisis de los importes abonados por los interesados, a fin de garantizar el equilibrio en la prestación del servicio de arquitecto municipal.

Artículo 15.- Reglas generales del procedimiento de otorgamiento de licencias.

1.- El procedimiento general para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de edificación y obra menor, sin perjuicio de las especialidades previstas en los preceptos siguientes, se iniciará a instancia de parte mediante presentación de la correspondiente petición por escrito de acuerdo con los modelos normalizados facilitados por la Administración, acompañada de la documentación necesaria en cada caso.

2.- Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la legislación vigente, se requerirá por una sola vez al solicitante, para que en el plazo de un mes, subsane la falta de documentación, con indicación de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivando las actuaciones, salvo cuando lo que falte sea una memoria o presupuesto que en cuyo caso el arquitecto acudirá a revisar las obras para su valoración, aplicando al interesado la cantidad de 35,00 euros por la visita.

3.- El transcurso del plazo de tres meses sin resolver, se entenderá desestimado por silencio negativo según la nueva legislación, salvo en los casos que la ley establezca.

El plazo de resolver empieza a contar, desde el momento en que entrega la notificación de requerimiento, es decir en la fecha del registro de salida.

Artículo 16.- Procedimiento ordinario para el otorgamiento de licencias de edificación.

1.- Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que por razón de su contenido específico de la obra se establezcan en normas de rango superior al de la Ordenanza, una vez recibida la documentación completa de la solicitud se dará traslado de la misma a los servicios técnicos del Ayuntamiento, que deberán emitir informe pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes.

2.- Cuando se trate de una solicitud de licencia de edificación formulada aportando el proyecto básico, se procederá a otorgar la licencia una vez obtenidos los informes favorables. Cuando sean preceptivos informes de otras Administraciones Públicas y no se adjunten a la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a esas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual continuarán las actuaciones.

3.- No se podrán otorgar licencias municipales que legitimen usos en suelo no urbanizable, que en los casos y mediante las técnicas reguladas en la Ley del suelo están sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión del informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. En todo caso, el transcurso del plazo máximo de resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

4.- Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencia deben ser motivadas y congruentes, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento. En la resolución por la que se otorgue la licencia, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de las condiciones derivadas de la normativa. Esas condiciones no pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo.

Artículo 17.- Procedimiento abreviado para el otorgamiento de licencias de obra menor.

Para las obras menores sujetas al procedimiento abreviado, se estará para su tramitación a las reglas del procedimiento ordinario, salvo que se reducirán a la mitad los plazos para el otorgamiento de este tipo de licencias.

Artículo 18.- Acto comunicado.

1.- Por este procedimiento se tramitará la comunicación previa por la persona interesada al Ayuntamiento que pretende realizar una obra o una actividad que por su reducido impacto o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, sea suficiente efectuar un control inmediato de carácter no preventivo para reconocer el derecho a su funcionamiento.

Se deberá comunicar con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en que se pretenda iniciar la actuación.

2.- Basta la previa comunicación en los siguientes supuestos:

- j) Obras de mera conservación, siempre que no afecten a edificios catalogados.
- k) Acondicionamiento de espacios libres de parcela, como ajardinamiento, pavimentación, bordillos.
- l) Limpieza de solares.
- m) Actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.
- n) Apertura de zanjas y calas en terrenos privados.
- o) Vallado de fincas que no requieran cimentación.
- p) Instalación de andamiaje, maquinaria o aperos que apoyen sobre la calzada.
- q) Ocupación provisional de aparcamiento en solares vacantes.
- r) Apertura de actividades mercantiles o comerciales exentas de calificación ambiental y urbanística, así como las modificaciones sin obra.

La Administración podrá someter a control posterior mediante inspección por parte del personal técnico a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.

Artículo 19.- Derechos de los titulares de licencias.

Las personas interesadas en los procedimientos de licencias urbanísticas tendrán reconocidos específicamente los siguientes derechos.

- h) A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento que conceda o deniegue la licencia dentro del plazo máximo para resolver.
- i) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes.
- j) A la obtención de información urbanística.
- k) A no presentar documentos que obren en poder de la Administración.
- l) A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos obtenidos en los mismos.
- m) A que las órdenes de ejecución y las resoluciones denegatorias estén debidamente motivadas.
- n) A la presentación de quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos.

Artículo 20.- Deberes de las personas interesadas.

Las personas interesadas tendrán los deberes siguientes:

- 1.- A la presentación de la documentación completa según términos establecidos.
- 2.- Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales.
- 3.- Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos.
- 4.- Disponer a pie de obra de copia de la licencia urbanística.
- 5.- Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras.
- 6.- Adoptar las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la legislación vigente.
- 7.- Será responsable de todo el daño personal o material que como consecuencia de la ejecución de las obras pudiera producirse.
- 8.- Reposición y reparación de los elementos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- 9.- Facilitar el acceso a los técnicos al objeto de poder inspeccionar y comprobar la obra en curso de ejecución.

Artículo 21.- Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras.

Durante la ejecución de las obras será obligatorio para el constructor:

- 1.- Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de Alcaldía sobre horario de ejecución de obras, horario de carga y descarga, limpieza y retirada de materiales.
- 2.- Vallar el perímetro de las obras recayente a la vía pública.
- 3.- Instalar lonas o rede de protección entre forjados.
- 4.- Adoptar las medidas necesarias para asegurar la estabilidad de las edificaciones colindantes y seguridad peatonal y de tráfico rodado, y las necesarias para evitar las roturas de conducciones de gas, abastecimiento de agua, líneas eléctricas y demás instalaciones urbanas.

Artículo 22.- Inspección de las obras.

Las actuaciones reguladas en este ordenanza están sujetas a la actuación inspectora de la Administración municipal, con el objeto de garantizar su adecuación a las previsiones de la presente Ordenanza y demás normativa general y pertinente aplicación.

Artículo 23.- Medidas de protección de la legalidad.

Cuando las actuaciones urbanísticas reguladas en la presente Ordenanza se realicen sin la pertinente licencia o sin ajustarse a su contenido, o bien sin haber presentado la correspondiente declaración responsable, el Ayuntamiento acordará las medidas de restauración de la legalidad infringida previstas en la legislación urbanística de aplicación.

Iniciado un expediente de protección de la legalidad urbanística, el órgano competente podrá adoptar las medidas provisionales que considere necesarias para garantizar la eficacia de la resolución. Se podrá dictar como medidas cautelares, entre otras, la retirada de los elementos materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, siendo retirados a costa del obligado en caso de incumplimiento de dicha medida; la suspensión de la obras, la clausura de accesos, etcétera.

Artículo 24.- Infracciones y sanciones.

Para la determinación de las infracciones de esta Ordenanza, las sanciones aplicables y los sujetos responsables de éstas se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, la normativa de régimen local y demás de general aplicación.

En ningún caso la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. En los casos en que la restauración del ordenamiento infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

ORDENANZAS DE CAMINOS RURALES

Se modifica el artículo 8 de la Ordenanza:

Queda redactado de la siguiente manera: Línea de vallado, y plantación de arbustos o setos; a cinco metros del eje del camino.

Se suprimen las distintas categorías de Caminos.

El Romeral 1 de octubre de 2012.-El Alcalde, Fernando Díaz Escudero.

N.º I.- 8127