



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA DE LOS CABALLEROS

El Pleno del Ayuntamiento de Villafranca de los Caballeros, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2024, acordó la aprobación provisional de la siguiente ordenanza: Ordenanza Reguladora de los Títulos Habilitantes de Naturaleza Urbanística.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial, cuyo texto se hace público, para su general conocimiento:

ORDENANZA REGULADORA DE LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza contiene las disposiciones particulares relativas a la tramitación administrativa de los diversos modos de intervención en la actividad de los particulares en el ámbito de los actos de control de las actuaciones urbanísticas, regulando por una parte la licencia o autorización previa y por otra la declaración responsable y comunicación previa con control a posteriori de lo actuado por el administrado.

Con esta Ordenanza el Ayuntamiento pretende adaptar los procedimientos administrativos para la tramitación de las actuaciones urbanísticas adaptándose a los numerosos cambios legislativos acaecidos en los últimos años.

La entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, impuso a los Estados miembros la obligación de eliminar todas las trabas jurídicas y barreras administrativas injustificadas a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios.

El Estado incorporó los principios de la citada Directiva al derecho interno por medio de un conjunto normativo constituido por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de modificación de diversas leyes –entre las que cabe destacar la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local- para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Seguidamente, el Estado aprobó la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que también modificó la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local para introducir dos nuevos artículos, el 84 bis y el 84 ter, que establecen que, con carácter general, el ejercicio de las actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

El Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que posteriormente fue objeto de tramitación parlamentaria y aprobación como Ley 12/2012, de 26 de diciembre, del mismo nombre, avanza en los citados postulados mediante la eliminación de cargas administrativas que en principio retrasan o paralizan el inicio y progreso de la actividad mercantil en el ámbito del pequeño y mediano comercio.

La Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado ahondó en este régimen reconociendo el principio de libre acceso a las actividades económicas, entre las que se incluyen las actividades de uso del suelo y edificación. En el ámbito autonómico, se promulgó la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, con la finalidad de adaptar el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, al nuevo régimen legal de medidas de intervención administrativa de las actividades comerciales y de servicios.

Esta evolución normativa culmina con la reforma del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Actividad, que supone un cambio profundo en el régimen autorizador de las actividades de uso del suelo y edificación.

Con esta norma se introdujo la técnica de la declaración responsable, deslindándola de la comunicación previa y ampliando el ámbito de aplicación de estas figuras, refiriéndolas a nuevos escenarios como son, entre otros, los relativos a la primera ocupación, los cambios de usos permitidos por el planeamiento y la instalación de ciertas instalaciones de energías renovables, como las fotovoltaicas «de uso doméstico» y las de recarga de vehículos eléctricos.

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la normativa autonómica, mediante la presente Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución española y su normativa de desarrollo, pretende facilitar la actividad administrativa en este término municipal, desplazando la técnica autorizadora a aquéllos supuestos previstos legalmente, evitando los controles previos y propiciando la existencia de controles posteriores. Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.



TÍTULO I. OBJETO Y TÍTULOS HABILITANTES.

Art 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los mecanismos de intervención municipal de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el municipio, en concreto los procedimientos de licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa.

La intervención del Ayuntamiento en las actuaciones referidas en el apartado anterior se somete a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo pretendido y la eliminación de trabas injustificadas, de conformidad con lo exigido en el Directiva 2006/123 CE y en la legislación estatal y autonómica de desarrollo.

Art 2. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

- Licencia.
- Declaración responsable.
- Comunicación previa.

TÍTULO II. LICENCIAS.

Art 3. Concepto

La licencia urbanística es el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

Art 4. Actos sujetos a licencia urbanística

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, salvo aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes que alteren los parámetros de ocupación y altura, conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas y requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.
- d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.
- e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
 - l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - o) La instalación de invernaderos.
 - 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 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) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

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

Asimismo, están sujetos a la obtención de licencia urbanística de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, siempre y cuando estén sujetos a licencia por alguna legislación sectorial.

b) 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.

Estarán sujetas a licencia municipal de funcionamiento, las siguientes actividades:

a) Cualquier actividad sujeta a evaluación de impacto ambiental o a autorización ambiental integrada o a cualquier tipo de autorización ambiental por ser susceptible de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes.

b) Cualquier actividad comercial minorista o de servicios con una superficie útil de exposición y venta al público superior a 750 metros cuadrados.

c) La apertura de establecimientos públicos con un aforo superior a 150 personas y la celebración o desarrollo de los espectáculos públicos o las actividades recreativas que se realicen en los mismos, motivado esencialmente por razón de seguridad pública y protección civil.

d) La celebración o desarrollo de los espectáculos públicos o las actividades recreativas y los establecimientos públicos que requieran la utilización de instalaciones o estructuras eventuales, portátiles o desmontables con carácter no permanente, así como todos aquellos que de forma temporal vayan a desarrollarse en este tipo de instalaciones, motivado esencialmente por razón de seguridad pública, protección civil, protección del medio ambiente y del entorno urbano.

e) La apertura de establecimientos públicos, la celebración o desarrollo de espectáculos públicos o actividades recreativas en edificios de valor cultural cuyas características arquitectónicas no permitan el pleno cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas con carácter general, motivado esencialmente por razón de seguridad pública, protección del medio ambiente y del entorno urbano y la conservación del patrimonio histórico y artístico.

f) Las terrazas y/o cualquier instalación complementaria al aire libre en establecimientos públicos, motivado esencialmente por razón de seguridad pública, orden público, protección del medio ambiente y del entorno urbano y la conservación del patrimonio histórico y artístico.

g) Actividades recreativas o deportivas que se desarrollen por vías públicas o en zonas del dominio público que no formen parte del medio natural dentro del territorio de la Comunidad Autónoma, motivado esencialmente por razón de orden público, seguridad pública, protección civil, protección del medio ambiente y del entorno urbano y conservación del patrimonio histórico y artístico.

h) Los espectáculos y festejos taurinos, motivado esencialmente por razón de orden público, seguridad pública, protección civil, protección del medio ambiente y del entorno urbano.

i) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Art 5. Naturaleza, contenido y efectos de la licencia urbanística.

El otorgamiento de la licencia urbanística se ajustará, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley.

La licencia urbanística faculta a su titular para realizar el tipo de actuación que autorice, con sujeción obligatoria a las condiciones técnicas y jurídicas que se determinen y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

El otorgamiento de licencia o la presentación de declaraciones responsables o comunicaciones previas producirá 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.

Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

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.

En ningún caso se entenderán adquiridos por estos procedimientos derechos en contra de la legislación o planeamiento urbanístico o de otra normativa que resulte de aplicación a la actividad.

Art 6. Vigencia y prórroga de las licencias

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



Las licencias referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes.

a) Seis meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.

b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 6 meses, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

c) El plazo final de duración será 24 meses a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra.

La persona interesada, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en los apartados anteriores, cuando la paralización se deba a causas no imputables al promotor de la obra, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga.

Art 7. Extinción y caducidad de las licencias

Las licencias se extinguirán en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya procedido a la demolición del edificio.

b) Cuando sobre el mismo inmueble o espacio físico se hubiera otorgado posteriormente otra licencia posterior o se hubiera presentado otra declaración responsable o comunicación previa.

c) Cuando sin ningún acto administrativo expreso o implícito se hubiese producido la total rehabilitación del espacio o local o se hubiera destinado a otra actividad distinta.

d) Las concedidas para uso provisional cuando se hubiere cumplido el plazo o la condición para la que se otorgó.

Al margen de otros supuestos legalmente establecidos, las licencias caducarán, salvo causa no imputable al titular de la licencia, en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera dado inicio a la ejecución de las obras o establecimiento de las instalaciones de la actividad amparadas por la licencia en el plazo fijado en esta Ordenanza.

b) Cuando no se hubiera cumplido el plazo de terminación en los términos establecidos en esta Ordenanza.

c) Cuando se hubieran interrumpido la ejecución de las mismas actuaciones por tiempo superior a seis meses.

La declaración de la caducidad deberá serlo expresa y formal, mediante procedimiento contradictorio, con audiencia al interesado.

La competencia para la resolución corresponde al órgano que tenga atribuida la facultad de concesión de la correspondiente licencia.

La declaración de caducidad de la licencia debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.

La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

Art 8. Transmisión de las Licencias, declaraciones responsables o comunicaciones previas

Las licencias, así como los derechos derivados de las declaraciones responsables o comunicaciones previas relativos a las condiciones de una obra, instalación o servicio, serán transmisibles si bien, para que opere el cambio de titularidad, será preciso que se acredite ante el Ayuntamiento que la transmisión se ha producido por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, haciendo expresa referencia a la licencia, declaración responsable o comunicación previa cuyo objeto se haya transmitido.

El Ayuntamiento tomará razón del hecho de la transmisión de la que dará cuenta a los propios interesados.

Una vez producida la transmisión, el nuevo titular se subrogará en los derechos, obligaciones y responsabilidades que el anterior titular tenía reconocidos en la licencia concedida o en los términos contenidos en la declaración responsable o comunicación previa debidamente cumplimentada.

No obstante lo anterior, si la transmisión de la licencia se hubiera producido sin que el anterior y el nuevo titular lo hubieran comunicado al Ayuntamiento, ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades y obligaciones derivadas del incumplimiento de dicha obligación.

La inexactitud o falsedad en la comunicación de cualquier dato, manifestación o documento, determinará la imposibilidad de continuar en el ejercicio del derecho de que se trate.

Art 9. Solicitud de licencia

El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud en modelo normalizado acompañado de la correspondiente documentación.



Es requisito imprescindible a los efectos de tener por iniciado el procedimiento, justificar el abono de las exacciones municipales correspondientes y haber presentado toda la documentación requerida por la normativa de aplicación para el tipo de actuación que se solicita.

La solicitud de la licencia debe identificar a quién corresponde la promoción de las obras, la propiedad de la finca donde se ejecutarán y su referencia catastral.

Art 10. Alcance del control municipal sobre la solicitud de licencia y documentación aportada

La intervención municipal a través de la licencia urbanística o licencia de actividad se circunscribirá a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ejecutar las obras o para ejercer la actividad, así como a verificar la conformidad o no de lo proyectado con la adecuación de la actividad a las ordenanzas municipales, a la legalidad urbanística, a la normativa de seguridad, sanitaria, ambiental y aquellas otras que resulten exigibles, valorando en su caso las medidas correctoras propuestas y su grado de eficacia.

En ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones, a las condiciones de montaje de instalaciones o a la calidad de los elementos o materiales empleados, cuya responsabilidad es exclusiva del proyectista, de la dirección técnica, de la promotora o de la empresa constructora o instaladora.

Art 11. Subsanación y mejora

En el instante de la presentación de la solicitud de licencia, los servicios municipales encargados de su recepción examinarán que la misma reúne las formalidades exigidas por la vigente legislación. Si observasen la falta de cumplimiento de algún requisito esencial para el inicio del procedimiento, informarán y requerirán en ese mismo momento al administrado para que, en un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 39/2015.

Si por cualquier circunstancia el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud a que hace referencia el apartado anterior no fuera practicado en el momento de la presentación de la solicitud, el departamento encargado de la tramitación del procedimiento dispondrá del plazo de un mes, desde la fecha de la solicitud de la licencia, para su formalización.

Transcurrido dicho plazo sin realizar el requerimiento, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento, a todos los efectos, la de entrada de la solicitud en el Registro municipal.

Art 12. Instrucción

En todo procedimiento de concesión de licencia urbanística se dará cuenta a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes en el caso de licencia de obras o de 10 días en el caso de licencias de usos y actividades emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

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.

En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de autorización ambiental integrada, o cualquier otro tipo de autorización ambiental por ser susceptibles de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable de la correspondiente declaración o la obtención de la autorización, y la inclusión, en su caso, en el proyecto de las medidas correctoras resultantes de una u otra. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa, no se obtenga la autorización ambiental integrada o de la autorización ambiental correspondiente o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en las declaraciones y autorizaciones señaladas.

Art 13. Resolución del procedimiento

Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta de resolución, que se cursará al órgano competente para la resolución del procedimiento en alguno de los siguientes sentidos:

- a) OTORGAMIENTO, indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
- b) DENEGACIÓN, motivando debidamente las razones de la misma.

La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo de dos meses para el caso de licencias de obras y tres meses para el caso de licencias de usos y actividades desde la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro municipal.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo en los siguientes casos en los que la solicitud se entenderá desestimada:



- a) movimientos de tierras,
- b) explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación,
- c) obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, y la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes,
- d) primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, ya sean provisionales o permanentes,
- e) tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

TÍTULO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

Art 14. Declaración Responsable

La declaración responsable es el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable ante el municipio los actos siguientes, siempre que no se encuentren sometidos a licencia urbanística:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado. En el caso de estructuras metálicas simples sin uso definido (porches cubiertos), se entenderán sujetas a declaración responsable aquellas estructuras con una superficie inferior a 70 m², desarrolladas en una sola planta y abiertas por al menos uno de sus lados.

b) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

c) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.

d) Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:

a. Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de éstas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.

b. En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de éstas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al 40% de su superficie no edificable.

e) Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.

Art. 15. Comunicación Previa

La comunicación previa es aquel documento mediante el cual los interesados ponen en conocimiento del Ayuntamiento, hechos o elementos relativos al ejercicio de un derecho o al inicio de una actividad, indicando los aspectos que puedan condicionar la misma y acompañándola, en su caso, de cuantos documentos sean necesarios para su adecuado cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la legislación correspondiente.

Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Las actividades económicas no sometidas a licencia.

b) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

c) El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.

d) La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Art. 16. Presentación y contenido

Las actuaciones relacionadas en los artículos anteriores deberán ser declaradas o comunicadas a la Administración Municipal, al menos, con quince días de antelación respecto de la fecha en la que se pretenda dar inicio a la realización del acto, operación o actividad.



La declaración responsable o comunicación previa se efectuarán en impreso normalizado habilitado al efecto. En el impreso deberá hacerse constar, como mínimo los siguientes datos:

- a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado.
- b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación, incluyendo documentación gráfica.
- c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
- d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.
- e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.
- f) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada.

En el supuesto que la declaración responsable o comunicación previa formulada presentara deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resultara imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

Transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el apartado primero del presente artículo, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad.

Art. 17. Derechos y obligaciones del titular

El titular del derecho o la persona que lo represente tiene los derechos siguientes:

- a) Estar presente en todas las actuaciones y firmar el acta de comprobación o inspección.
- b) Efectuar las alegaciones y manifestaciones que considere convenientes.
- c) Ser informado de los datos técnicos de las actuaciones que se lleven a cabo.
- d) Ser advertido de los incumplimientos que se hayan podido detectar en el momento de realizar el control.

El titular está obligado a soportar los controles a posteriori necesarios, dentro de los plazos que correspondan.

El titular, asimismo, está obligado a facilitar la realización de cualquier clase de actividad de comprobación. En particular, está obligado a:

- a) Permitir y facilitar el acceso a sus obras, edificaciones o instalaciones al personal acreditado de este Ayuntamiento.
- b) Permitir y facilitar el montaje del equipo e instrumentos que sean precisos para las actuaciones de control que sea necesario realizar.
- c) Poner a disposición de este Ayuntamiento la información, documentación, equipos y demás elementos que sean necesarios para la realización de las actuaciones de control.
- d) Tener expuesto a la vista de cualquier interesado el documento acreditativo de Licencia, Declaración responsable o Comunicación Previa.

ANEXO I

CONDICIONES GENÉRICAS DE LAS LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES O COMUNICACIONES PREVIAS

Al margen de los requisitos o condicionantes específicos que se pueden incluir en el acuerdo o resolución que conceda la licencia, o puedan resultar del contenido de las declaraciones responsables o comunicaciones previas, la ejecución de obras o la instalación de actividades deberán ajustarse a las siguientes condiciones genéricas:

1. Deberá existir en el lugar de ejecución de las obras o de implantación de actividades un ejemplar del proyecto y de la licencia concedida o, en su caso, de los correspondientes escritos de declaración responsable o comunicación previa. También será necesario la instalación de un cartel anunciador de las obras a los que se refiere el artículo 13.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 34/2011 de 26 de abril).

2. La rasante de la acera deber ser continua y viene condicionada por la rasante de la calzada, de modo que dicha acera deber tener una pendiente transversal ascendente del 2% desde el bordillo hacia el edificio para poder transitar por ella cómodamente y evacuar adecuadamente el agua pluvial. Excepcionalmente y, únicamente para establecimientos de pública concurrencia con una superficie construida mayor de 300 m², se permitirá la ejecución de rampas con una pendiente máxima del 8% y desnivel máximo de 25 cm en aquellas aceras que permitan un ancho libre de rampa de 1,50 m.

3. Se presentará una fianza o aval bancario por el importe que figure en las condiciones particulares de la licencia, en concepto de garantía de reposición de pavimentos y servicios urbanísticos que puedan resultar afectados con motivo de las obras.



4. Se facilitará el nombre del constructor y Certificación del Arquitecto Técnico o Aparejador, haciéndose cargo de la dirección de la obra y del coordinador de Seguridad y Salud.

5. El edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias del uso conectando adecuadamente este servicio con la red de abastecimiento de agua municipal.

6. La evacuación de aguas residuales deberá cumplir con lo indicado en la normativa municipal urbanística vigente. El edificio deberá disponer dentro de su propiedad, en una zona que situada lo más próximo a la vía pública (normalmente en el portal o, en todo caso en una zona común), de una arqueta que conecte la red de evacuación de aguas del edificio y la tubería de acometida (instalación particular del edificio) a la red general del alcantarillado.

La red de evacuación de aguas del edificio deberá ir colgada del techo del sótano que se conectará con la arqueta citada anteriormente.

Las aguas del sótano deberán evacuarse por un sistema de bombeo hasta un punto de la red del edificio que esté situado en un plano superior al de la arqueta.

7. El edificio contará con la instalación interior de electricidad y la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio convenientemente conectadas estas instalaciones a la red general eléctrica de acuerdo con el Reglamento eléctrico de baja tensión.

En cuanto al alumbrado público, deben cumplirse lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto) y en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de alumbrado exterior y su Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre). En todo caso, se repondrán los puntos de luz y tramos de instalación que resulten afectados por las obras de edificación.

8. La urbanización alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos correspondientes, hasta el punto del enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

9. El incumplimiento de lo anterior comportará los efectos previstos en el art. 40.3 del Reglamento de Gestión urbanística.

10. No se ocupará el edificio hasta que se presente la declaración de primera utilización con su correspondiente documentación. La obtención de la primera utilización vendrá condicionada por la perfecta reposición de los servicios urbanísticos afectados por las obras de edificación, estimándose oportuno que el relleno de los trasdoses de los muros sea efectuado con material seleccionado y no con materiales procedentes de la edificación y que se compacte la explanada correctamente con la maquinaria adecuada.

11. Previamente al inicio de las obras deberá presentar escritura de segregación de la parte de la parcela que se encuentre afectada por viales, en la que se hará constar su cesión a favor del Ayuntamiento. La escritura deberá estar otorgada por el titular registral de la finca. Dicha parcela deberá quedar perfectamente identificada en la escritura con descripción literaria y gráfica, indicando la superficie y su concreta ubicación sobre el plano de alineaciones oficiales.

12. Las distintas plantas serán destinadas a los usos reseñados en la descripción del proyecto.

13. Los usos no residenciales y los espacios en que se desarrollen deberán obtener las correspondientes licencias de actividad y apertura.

14. La propiedad y el contratista deberán atenerse a lo indicado en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

15. Se tendrá en cuenta la Ley 43/2010 de 30 de diciembre (BOE nº 318 de 31 de Diciembre de 2010) del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las siguientes ordenanzas:

a) La ordenanza municipal reguladora del procedimiento de intervención y control en la ejecución de obras o ejercicio de actividades o servicios.

b) La ordenanza reguladora del otorgamiento de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios en Villafranca de los Caballeros, excepto la parte tributaria.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al de la publicación de su texto íntegro en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Toledo, conforme a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Villafranca de los Caballeros, 14 de enero de 2025.–El Alcalde, Julián Bolaños Pozo.

N.º 1.-260 Villafranca de los Caballeros, 14 de enero de 2025.–El Alcalde, Julián Bolaños Pozo.

N.º 1.-260