

CIUDAD REAL
ANUNCIO

Aprobación definitiva de la Ordenanza municipal de licencias urbanísticas.

Habiéndose aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento Ciudad Real, en sesión celebrada el día 2 de agosto de 2005, la Ordenanza municipal de licencias urbanísticas, una vez resueltas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo de información pública.

En consecuencia, procede dar publicidad al texto íntegro de la misma, del siguiente tenor literal:

ORDENANZA MUNICIPAL DE
LICENCIAS URBANÍSTICAS

Título I

Disposiciones generales.

Capítulo I

Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 1.-Objeto de la ordenanza.

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular el otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito del Ayuntamiento de Ciudad Real.

2. La ordenanza desarrolla especialmente la legislación urbanística, medioambiental, y de ordenación de la edificación, así como las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

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 permite al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de "Licencia Urbanística del Ayuntamiento de Ciudad Real", cualquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.

3. En el documento de licencia urbanística se relacionarán las actuaciones autorizadas, indicando las cuestiones fundamentales y, en su caso, las condiciones técnicas y jurídicas exigidas para el funcionamiento de las actividades e instalaciones.

Artículo 3.-Actos sujetos a licencia urbanística.

1. 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.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

f) La tala de árboles.

g) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

i) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

j) 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.

k) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

l) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

ll) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

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

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

4. A los efectos de esta ordenanza se considerará como única actuación urbanística el conjunto de actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que se pretendan realizar simultáneamente.

Artículo 4.-Actos no sujetos a licencia urbanística.

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

a) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.

b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente.

c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.

d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

e) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por los servicios del Ayuntamiento de Ciudad Real, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

f) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.

g) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de viviendas y locales, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

h) Aquellos otros actos de aprovechamiento y uso del suelo, subsuelo y vuelo no incluidos expresamente en el ámbito de aplicación del artículo anterior.

i) Todos aquellos actos sometidos expresamente al régimen de comunicación previa.

Artículo 5.-Órganos competentes para otorgar licencias.

Corresponde al órgano municipal con atribuciones suficientes de acuerdo con la legislación de régimen local el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 6.-Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística.

1. El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades o administraciones públicas.

2. La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta interadministrativa en los casos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 7.- Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las administraciones públicas.

1. Cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, la resolución del expediente de solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación estatal o autonómica aplicable.

2. En el ámbito correspondiente de cada administración pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del cumplimiento integro de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 8.-Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.

2. Cuando para la adopción del acuerdo de concesión o autorización se hubiera tenido en cuenta el proyecto técnico o los documentos requeridos y se hubieran cumplido los trámites exigidos, la licencia se entenderá otorgada por el propio acuerdo. Del mismo se deberá dar traslado para su conocimiento al órgano urbanístico competente para el otorgamiento de la respectiva licencia.

3. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 9.-Actuaciones en suelo rústico.

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo rústico, tanto de reserva como especialmente protegido, se someterán al régimen y tramitación previstos en la legislación urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico, requiriendo, en su caso, la previa calificación urbanística.

Artículo 10.-Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística.

1. La intervención municipal a través de la licencia urbanística se circunscribirá exclusivamente a la comprobación de la integridad formal, suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto en el caso de que la actuación lo requiriese, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la normativa aplicable.

2. En ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las determinaciones constructivas establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real y en las Ordenanzas Municipales de aplicación, así como las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan el control de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra administración pública.

5. En aquellas actuaciones que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras administraciones públicas, la intervención municipal se limi-

tará a requerir su acreditación o solicitud, no adquiriendo eficacia la licencia urbanística hasta la obtención de las mismas.

6. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la influencia que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad.

La licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

Capítulo II

Información urbanística e instrumentos para la modernización en la tramitación de procedimientos.

Artículo 11.-Servicios de asesoramiento e información urbanística.

1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante una determinada solicitud de licencia urbanística.

2. Los servicios de asesoramiento e información de licencias urbanísticas estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Ayuntamiento de Ciudad Real.

Artículo 12.-Consulta urbanística común.

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 y será contestada en el plazo de quince días, incluso cuando requieran el informe preceptivo de otros servicios municipales.

3. Las contestaciones a estas consultas serán vinculantes siempre que no se modifique la normativa aplicable y salvo manifiesto error de hecho en la respuesta, en cuyo caso la resolución de la solicitud de licencia podrá apartarse de ella, motivándolo debidamente. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

4. Cuando la consulta se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el documento que se expida se denominará Cédula Urbanística, regulándose en todos sus aspectos por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 13.-Alineación oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el plano de ordenación del referido Plan o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, los parámetros urbanísticos aplicables en función de la calificación otorgada por el planeamiento tales como aprovechamiento, altura máxima, ocupación de parcela, etc, la superficie de cesión gratuita o de apropiación, en su caso, su formalización y el importe de los gastos de urbanización, si los hubiera.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de quince días. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano a escala suficiente, sobre cartografía digital de Ciudad Real, en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, situación respecto al viario y fincas colindantes y anchos de las vías que definen sus fachadas.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida.

5. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

Capítulo III

Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Artículo 14.-Efectos de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas legitimarán la actuación solicitada y 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.

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

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.

4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 15.-Vigencia de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas a usos que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptar los usos establecidos a las normas que en cada momento los regulen.

2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.

3. El interesado deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras.

Artículo 16.-Prórroga de las licencias urbanísticas.

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellas. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Artículo 17.-Transmisión de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles siempre que en la actividad autorizada no se realicen modificaciones sustanciales. Tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

2. La notificación se realizará acompañando copia de la licencia que se pretende transmitir. Si la licencia ampara la instalación o ejercicio de una actividad, la notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble o local.

3. El interesado recibirá un documento acreditativo de la transmisión que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.

4. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo estable-

cido expresamente para tales casos, bien con carácter general, o en las prescripciones de la propia licencia.

Artículo 18.-De las modificaciones de las licencias.

1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

2. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación.

Artículo 19.-Caducidad de las licencias urbanísticas

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 un año.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años.

c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será declarada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado.

3. La caducidad extinguirá los efectos de la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

4. Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada, que se otorgará cuando no hubiese cambiado la normativa aplicable o las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Artículo 20.-Actuaciones permitidas en edificios fuera de ordenación o con infracción urbanística prescrita.

1. En los edificios, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescritas o calificadas como fuera de ordenación por resultar disconformes con el nuevo planeamiento, sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

2. No obstante lo anterior, se podrá conceder licencias para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

3. Las licencias que se concedan en infracciones urbanísticas prescritas se otorgarán bajo la condición de inscribir en el Registro de la Propiedad la circunstancia de ilegalidad de la parte de la construcción a que se refiere la infracción.

Artículo 21.-Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En los supuestos establecidos por la Ley y siguiendo el procedimiento regulado en esta ordenanza según la actuación de que se trate, podrán concederse licencias urbanísticas para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerda el órgano competente del Ayuntamiento de Ciudad Real.

2. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización, así como a la

prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

Título II

Procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas.

Capítulo I

Régimen jurídico de los procedimientos.

Sección 1ª.-Disposiciones generales.

Artículo 22.-Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en este capítulo que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de la Comunidad de Castilla-La Mancha y sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

Artículo 23.-Principio de celeridad procedimental.

Los procedimientos regulados en esta ordenanza municipal, están sometidos al principio de celeridad, y se impulsarán de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos aquellos que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

Artículo 24.-Derechos de los interesados.

Los interesados en los procedimientos de licencias urbanísticas tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

1. A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento que conceda o deniegue la licencia urbanística solicitada dentro del plazo máximo para resolver dicho procedimiento.

2. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.

3. A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente Internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística, en los términos establecidos por el Ayuntamiento de Ciudad Real para la aplicación de las nuevas tecnologías.

4. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.

5. A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

6. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones denegatorias de las licencias estén debidamente motivadas, con referencia a las normas que las fundamenten.

7. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos municipales.

Artículo 25.-Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán los deberes siguientes:

1. Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente ordenanza.

2. Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia urbanística.

3. Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por decaído en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.

4. Disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como situar en lugar visible al público la licencia concedida a la actividad que se desarrolla.

5. Cuando sea concedida la licencia, en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer también de un cartel informativo visible desde el exterior, con tamaño mínimo DIN A-3, según modelo homologado por el Ayuntamiento, en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; descripción básica de las obras para las que se concedió la licencia; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Artículo 26.-Tipos de procedimientos.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitarán por los procedimientos de actuaciones comunicadas y procedimiento ordinario, regulados en el capítulo III del presente título.

Artículo 27.-De las licencias urbanísticas y los procedimientos de control ambiental.

1. En aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control ambiental según la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Castilla-La Mancha, la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo, y su procedimiento de tramitación el principal a efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la citada Ley.

2. La declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental, en su caso, es un requisito previo de carácter vinculante en la concesión de licencias urbanísticas.

3. Las licencias urbanísticas que se concedan contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior serán nulas de pleno derecho.

Artículo 28.-Coordinación de actuaciones.

1. Se tramitará conjuntamente la licencia de actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local.

2. No obstante, y con la finalidad de que se pueda iniciar o continuar al menos en parte, con la actuación pretendida, el solicitante en todo momento podrá solicitar la concesión de la licencia para aquellas actuaciones que sean autorizables y no comprometan la decisión sobre el resto, siempre que quede asegurada la viabilidad urbanística básica de la actuación principal.

Artículo 29.-Programa de autorizaciones parciales.

1. En las actuaciones que se tramiten por el procedimiento ordinario, cuando las obras presenten suficiente complejidad, y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del solicitante, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorización por partes autónomas de la obra. Las autorizaciones parciales legitimaran la ejecución de las obras o actuaciones a que se refieran.

La petición de aprobación del programa de autorizaciones parciales deberá contener documentación suficiente que acredite la viabilidad del conjunto y justifique la autonomía de cada una de las partes. Incorporará un calendario de inicio y finalización de las obras correspondientes a las autorizaciones parciales que justifique que el plazo de inicio y finalización del conjunto quedará dentro de los límites que establece el artículo 15 de la presente ordenanza.

La resolución sobre la aceptación o rechazo del programa de autorizaciones parciales se producirá en el plazo de un mes, previo informe técnico sobre la viabilidad del conjunto y la autonomía de cada una de las partes, incluyendo su calendario de inicio y terminación.

La autorización de cada una de las partes autónomas seguirá el procedimiento que corresponda en su caso.

Todas las autorizaciones parciales se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la obtención de licencia definitiva, que se producirá necesariamente para el conjunto de la actuación.

2. Sin necesidad de establecer un programa de autorización por partes autónomas de la obra, previa solicitud del interesado, podrá autorizarse en el plazo de diez días el inicio de las obras de vaciado del solar o la construcción de muros de contención, si a juicio de los servicios técnicos municipales es previsible el futuro otorgamiento de la licencia municipal.

3. Igualmente, cuando con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse licencia para las obras principales, condicionada a la aprobación de los proyectos o documentos parciales, que deberán ser aprobados para autorización de primera ocupación.

4. Para la ejecución de las obras parciales previstas en los programas de autorización se deberá depositar una garantía por importe del 10 % del proyecto.

Artículo 30.-Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.

Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquella y cuya concesión este atribuida a la misma autoridad, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza, y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.

A los efectos del procedimiento contenido en el título II capítulo I del Reglamento del Servicio Municipal de Aguas, se dispone que la solicitud de acometida, una vez iniciado el expediente –mediante instancia presentada por el usuario– para la instalación de acometidas u contadores para el suministro de agua potable en Ciudad Real, se tramitará en un único procedimiento conjuntamente con la licencia o autorización municipal con la que se encuentre vinculada. La autorización para la acometida tendrá carácter definitivo, pudiendo, no obstante el interesado solicitar acometida provisional para el suministro de obra.

Sección 2ª.-Documentación.

Artículo 31.-Documentación.

1. Para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística deberá aportarse la documentación que se indica en esta ordenanza según el tipo de actuación solicitada.

2. Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.

3. Si las obras o la actividad que se pretenden estuviesen sometidas a algún procedimiento de control medioambiental de los establecidos en los anexos de la Ley 5/1999 de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha la documentación ordinaria se deberá complementar con la indicada en la citada Ley para poder realizar la declaración de impacto ambiental o el informe de evaluación ambiental.

4. Cuando se soliciten obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la licencia deberá acreditar documentalmete, mediante aval ejecutable a primer requerimiento, el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El

depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

Artículo 32.-Los proyectos técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico, el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa aplicable. Los proyectos técnicos, en función de su contenido y alcance, pueden clasificarse en proyectos técnicos de edificación, que se ajustarán a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación, y otros proyectos técnicos para actuaciones no contempladas en dicha Ley, que se ajustarán a lo establecido en esta ordenanza.

2. La ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate. Igualmente determina aquellas actuaciones que por su escasa entidad pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. Los proyectos técnicos, visados por el Colegio Oficial correspondiente, deberán estar suscritos por técnico ó técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

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

Artículo 33.-Estudio de seguridad y salud.

En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, siendo requisito necesario para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones. Este estudio deberá ser aportado en cualquier momento de la tramitación previo a la concesión de la licencia.

Artículo 34.-Medios de presentación de documentos.

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos podrá efectuarse en papel o en soporte informático, electrónico o telemático de acuerdo con lo que se establezca por el Ayuntamiento de Ciudad Real para la utilización de las nuevas tecnologías.

Capítulo II

Disposiciones comunes relativas a la tramitación de los procedimientos.

Sección 1ª.-Iniciación.

Artículo 35.-Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

3. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada y dentro del mismo informarán a los administrados de la fecha en que aquella ha sido recibida, del plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Artículo 36.-Subsanación y mejora de la solicitud.

Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se realizará un único requerimiento al interesado para que en el plazo de diez días, prorrogable a instancia del particular, subsane la

falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, previa resolución se le tendrá por desistido de su petición.

Sección 2ª.-Instrucción del procedimiento.

Artículo 37.-Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de veinte días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes o determinantes para la resolución del procedimiento, siempre que una ley a sí lo establezca, en cuyo caso podrá interrumpirse el plazo de los trámites sucesivos.

2. 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.

3. En ningún caso se remitirán a informe medioambiental las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

4. En los supuestos de procedimientos sometidos al régimen de evaluación de impacto ambiental, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, los servicios técnicos competentes remitirán a la Comunidad Autónoma la documentación ambiental correspondiente y suspenderán el procedimiento de otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.

Artículo 38.-Requerimientos para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento, por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.

2. Si el interesado no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

3. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, en el caso de que la omisión sea considerada de trascendencia para la resolución, la licencia será denegada.

Sección 3ª.-Resolución del procedimiento.

Artículo 39.-Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

b) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta ordenanza para cada tipo de procedimiento, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Artículo 40.-Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos en el plazo máximo de quince días para el de comunicación previa y dos meses en el procedimiento ordinario común.

2. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver.

Artículo 41.-Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma.

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades 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 urbanísticas o jurídicas, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de administraciones distintas de la municipal o informes preceptivos y vinculantes, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde la administración municipal en emitir su autorización o, en su caso, el informe preceptivo y vinculante, si estos han de ser previos a la licencia, en los términos expresados por el artículo 37.1 de estas ordenanzas.

3. En ningún caso podrá adquirirse por silencio administrativo positivo, facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística aplicables.

4. Aun transcurridos los plazos del silencio administrativo positivo, la administración municipal está obligada a dictar resolución expresa.

5. Los actos por silencio administrativo producen efectos desde el vencimiento del plazo máximo en el que debieron dictarse y notificarse y su existencia puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido que pudiera solicitarse del órgano competente para resolver. Solicitado el certificado, éste deberá emitirse en el plazo máximo de quince días.

6. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo definitivo del procedimiento.

Capítulo III

Disposiciones particulares de cada procedimiento.

Sección 1ª.-Comunicación previa.

Artículo 42.-Definición.

1. Por este procedimiento se pondrá en conocimiento de la administración municipal aquellas actuaciones que por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, no estén sometidas al régimen de licencias urbanísticas.

2. Para legitimar las actuaciones bastará comunicar a la administración municipal la intención de llevarlas a cabo con una antelación mínima de quince días naturales a la fecha en que pretenda realizarse, junto con la documentación completa exigida para cada una de ellas.

Artículo 43.-Ámbito de aplicación.

Bastará la comunicación previa a los servicios municipales para la realización de las actuaciones urbanísticas siguientes:

1. Los cambios de actividad en locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, con las obras precisas para ello, siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.

b) Que la ocupación teórica previsible del local no aumente o se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.

c) Que las obras precisas estén entre las que podrían tramitarse como actuaciones comunicadas.

d) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

2. Implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas, sin obras o con obras de las que pueden ser tramitadas por el procedimiento de comunicación previa, siempre que no alteren las condiciones básicas de prevención de incendios del edificio.

3. Nueva implantación o modificación de las actividades indicadas en el anexo I de esta ordenanza, sin obras o con obras de las que pueden ser tramitadas por el procedimiento de comunicación previa.

4. Obras de acondicionamiento de carácter puntual que afecten a un local o una vivienda, en edificios no sujetos a protección, que aún afectando a su distribución interior, no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros, afecten a su estructura, no afecten a elementos comunes del edificio ni se ejecuten en edificios fuera de ordenación.

5. Obras de restauración en edificios no protegidos, siempre que no afecten a elementos estructurales ni supongan un cambio de los materiales de acabado de la fachada, ni requieran la instalación de andamios.

6. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.

7. Limpieza de solares.

8. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

9. Apertura de zanjas y calas en terrenos privados. La obtención de la licencia de las que se realicen en terreno de dominio público se ajustará a lo establecido en su ordenanza específica.

10. Ocupación provisional por aparcamientos en solares vacantes.

11. Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

12. Colocación de postes.

13. Colocación de toldos.

14. Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro de las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

15. Construcción o instalación de barracones de obras.

16. Conservación y mantenimiento de viviendas y locales, siendo aquellas obras cuya finalidad es la de mantener aquellos en correctas condiciones de salubridad, sin alterar su estructura.

Artículo 44.-Tramitación del procedimiento.

1. La comunicación deberá efectuarse en documento normalizado acompañado de la documentación que para cada actuación concreta se especifique.

2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 3.a). de este artículo.

3. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación por el procedimiento de comunicación previa concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la comunicación previa no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en plazo no superior a 10 días, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

b) La administración municipal, dentro de los quince días siguientes a la comunicación, podrá adoptar, motivadamente,

las medidas provisionales que entienda oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable, comunicándolas al interesado por cualquier medio que permita acreditar su recepción.

c) La administración municipal deberá dictar la orden de ejecución que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o los actos a la ordenación urbanística dentro de los quince días siguientes a la adopción de cualquier medida provisional. La orden que se dicte producirá los efectos propios de la licencia urbanística.

d) Transcurrido el plazo de quince días, la comunicación efectuada producirá los efectos de licencia urbanística.

4. En todos los casos se entregará un documento declarativo de la actuación urbanística comunicada, en el que se podrán incluir prescripciones normativas que condicionen o limiten la actuación.

Artículo 45.-Documentación.

1. En todos los casos de comunicación previa, se aportarán los documentos siguientes:

a) Impreso normalizado de solicitud y características básicas de la actuación que se pretende.

b) Descripción suficiente de la actuación que se pretende.

c) Medición.

d) Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado.

e) Impreso de autoliquidación de tributos.

Sección 3ª.-Procedimiento ordinario.

Artículo 46.-Definición.

1. Se tramitarán mediante procedimiento ordinario aquellas solicitudes de licencia para actuaciones urbanísticas que requieran documentación técnica para ser definidas, aprobadas y ejecutadas.

2. Se tramitarán por el procedimiento ordinario común las actuaciones urbanísticas que precisen proyecto de obras de edificación según la legislación general de ordenación de la edificación, o cualquier otro proyecto técnico de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Artículo 47.-Ámbito de aplicación.

1. Por el procedimiento ordinario común se tramitarán todas aquellas actuaciones urbanísticas que contengan la realización de las siguientes obras de forma independiente o conjuntamente con la actividad a la que sirvan:

a) Obras de edificación de nueva planta, que incluye las de reconstrucción, sustitución, ampliación y primera construcción.

b) Obras de edificación en construcción existente, reguladas en el artículo 4.2.18 de las NNUU del PG de Ciudad Real, que no estén incluidas en el procedimiento de comunicación previa regulado en la sección 1ª de este capítulo.

c) Obras de demolición, entendiéndose como tal las destinadas a la desaparición total o parcial de un edificio o elemento edificado.

d) La tala de árboles, de vegetación arbustiva o de árboles aislados.

e) Cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes.

f) Construcción de presas, balsas, obra de defensa y corrección de cauces públicos y en general cualquier tipo de obra que afecte a la configuración del territorio.

g) La nueva implantación y modificación sustancial de actividades o realización de otras actuaciones urbanísticas sometidas a la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Castilla-La Mancha o a control integrado de la contaminación, con cualquier obra no incluida en el punto primero.

h) La nueva implantación o modificación sustancial de actividades que por su naturaleza, aforo o dimensiones requieran la definición de sus condiciones de prevención de incendios mediante un proyecto técnico, con cualquier tipo de obras no incluidas en el punto primero.

i) Obras de acondicionamiento consistentes en la realización de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, con la adopción de las medidas correctoras precisas, cuando puedan suponer molestias, nocividad o insalubridad para los vecinos potencialmente afectados: Entre las que se pueden incluir:

- Equipos autónomos aire acondicionado con potencia nominal de refrigeración mayor de 10 kw.

- Sistemas de climatización con torre de refrigeración o condensadores evaporativos.

- Sistemas centralizados de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

- Instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.

- Cocinas industriales y hornos que precisen reglamentariamente chimenea para la evacuación de gases y olores.

- Instalaciones de equipos reproducción sonora cuando puedan suponer molestias para los vecinos potencialmente afectados.

j) Parcelaciones, segregaciones, o cualquier otro acto de división de fincas o predios no incluidas en proyectos de reparcelación.

k) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

l) 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.

m) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

n) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

o) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

p) Construcciones de piscinas.

q) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

r) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicación no incluidos en el procedimiento de actuación comunicada.

s) Obras de urbanización no incluidas en los proyectos de urbanización previamente aprobados.

t) Cualquier tipo de obras que suponga incrementar el número de viviendas en un edificio existente, incluidas las resultantes de transformar locales en viviendas.

u) Cualquier implantación de actividad en edificio de viviendas que prolongue su horario dentro del periodo nocturno.

Artículo 48.-Tramitación del procedimiento ordinario:

1. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud presentada y la documentación aportada.

2. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos exigidos o si la documentación está incompleta, se aplicará lo dispuesto en el artículo 36 de la presente ordenanza.

3. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente el proyecto técnico a los órganos municipales que deban informar la solicitud de la licencia.

4. Cuando por aplicación de la legislación sectorial o del RAMINP, se deba someter la solicitud al trámite de información pública, se interrumpirá el plazo de resolución por dicho periodo de tiempo.

5. Una vez completa la documentación, con los correspondientes informes, se emitirá informe técnico y jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos en el artículo 39 de la presente ordenanza.

6. El transcurso del plazo máximo fijado para la resolución podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, que deberá notificarse en el mes siguiente a su presentación. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a dos meses.

7. Si el interesado no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

Artículo 49.-Documentación de las licencias en el procedimiento ordinario.

1. En todos los casos en los que una licencia se tramite mediante el procedimiento ordinario, se aportarán los documentos siguientes:

1.1 Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido mediante la presentación de nota simple registral.

1.2 Documento de estadística de edificación requerido por el Ministerio de Fomento.

1.3 Documentación acreditativa del nombramiento de los correspondientes directores de obra y de ejecución de obra.

1.4 Impreso de solicitud y hoja de características, debidamente cumplimentados.

1.5 Impreso de autoliquidación de tributos.

1.6 En su caso, declaración de técnico o técnicos autores de la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística aplicable, que incluya el certificado de viabilidad geométrica, en su caso.

1.7 Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por técnico/os competente/es y visados por el Colegio Oficial correspondiente, o en su caso por la oficina de supervisión de la administración, acompañado de las hojas de direcciones facultativas correspondientes. Esta documentación se deberá aportar también en soporte informático y será precisa en los casos determinados por la Ley de Ordenación de la Edificación.

1.8 Cuando no sea preciso proyecto técnico, se acompañará documentación técnica con el siguiente contenido:

- Hoja de características, debidamente cumplimentada.

- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.

- Planos o croquis acotados de plantas y/o alzados y/o secciones, a escala 1:100, detallando por separado, el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.

- Medición y Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

- Dirección facultativa del andamio, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

- Cuando la naturaleza de las obras lo requiera, se deberá presentar un diseño conjunto de la fachada y el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el mismo.

- Si la obra incluyera la instalación de una muestra o banderín luminoso, se presentará la conformidad correspondiente.

2. Sin perjuicio de lo anterior, se acompañarán las solicitudes de aquella documentación complementaria necesaria-

ria para informar suficientemente de la actuación que se pretende realizar y, en particular:

a. En las licencias relativas a obras de nueva edificación para un uso o actividad determinados:

i. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 31.4 de esta ordenanza.

ii. Programa de autorización por partes autónomas de las obras o la aprobación de proyectos parciales en los casos que el promotor así lo solicite.

iii. Si la obra de nueva planta precisa previa parcelación, licencia de parcelación.

b. En las licencias relativas a obras de demolición:

i. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

ii. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 31.4 de esta ordenanza.

c. Si la actividad a la que van a servir las obras, o estas mismas, están sujetas a evaluación de impacto ambiental o al RAMINP I, deberá adjuntarse la documentación que establece la normativa ambiental vigente en cada momento. En el caso de que estuviese sometida al RAMINP deberá adjuntarse relación de vecinos potencialmente afectados.

d. En las licencias relativas a Instalaciones de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, se aportará proyecto de la instalación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial, según la normativa vigente.

e. Cuando sean legalmente exigibles al solicitante, se deberá aportar copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas o acreditación de haber sido solicitadas.

Artículo 50.-Tránsito de plazos sin requerimiento o resolución.

En las actuaciones tramitadas por el procedimiento ordinario, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipal, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de solicitud se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación, conforme con las reglas establecidas en el artículo 41 de la presente ordenanza.

Artículo 51.-Actos de comprobación para la primera ocupación y funcionamiento.

1. Dentro del procedimiento ordinario los actos de comprobación para la primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2. La comprobación para la primera ocupación y funcionamiento se llevará a cabo en las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación en viviendas de locales comerciales y las actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario.

3. La comprobación para primera ocupación y funcionamiento se ajustará a las prescripciones siguientes:

a) Una vez terminada la actuación y antes de la recepción de ésta por el promotor, deberá comunicarse al Ayuntamiento la certificación final de las obras suscrita por el director de la obra y el director de ejecución de la obra en aquellas que se hayan ejecutado con un proyecto de obras de edificación conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, y por el técnico director de la actuación cuando se haya ejecutado un proyecto técnico distinto.

b) Los servicios municipales practicarán, en el plazo máximo de quince días desde la comunicación, una inspección final con acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso y la actividad a la que vayan a ser destinadas.

c) En el supuesto de que la declaración fuera de disconformidad, se notificará al interesado para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales en el plazo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

d) La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para autorizar la primera ocupación y funcionamiento, que deberá resolverse en el plazo máximo de quince días desde el levantamiento del acta de inspección. La misma habilitará, en su caso, para la puesta en funcionamiento de la actividad.

e) Transcurridos treinta días desde la comunicación de la certificación final de las obras debidamente cumplimentadas sin que se haya realizado la inspección o autorizado expresamente la primera ocupación o funcionamiento quedará automáticamente concedida por silencio administrativo.

f) La autorización de primera ocupación y funcionamiento, en el caso de no haberse acreditado todas las restantes autorizaciones o concesiones administrativas que en su caso fuesen exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

4. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la primera ocupación y funcionamiento no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

5. La autorización de primera ocupación y funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

6. No podrá entregarse la autorización de primera ocupación y funcionamiento sin el previo depósito del libro del edificio referido en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y la declaración de alteración catastral correspondiente en el registro del órgano que resuelva sobre la licencia.

Artículo 52.-Condiciones para el inicio de las obras de nueva edificación.

1. Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

2. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha de inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

3. El acta de replanteo suscrita por el representante municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

4. Para las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberá comunicarse con una antelación de un mes la fecha prevista para la terminación de las obras, a los efectos de la inspección a que en su caso se proceda por parte del Ayuntamiento de Ciudad Real. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

Disposiciones adicionales.

Primera. De la disciplina urbanística.

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones de la legislación urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística e infracciones urbanísticas y su sanción, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.

Las actuaciones que estén sometidas a algún procedimiento de actuación ambiental también quedarán sujetas al régimen disciplinario que establece la Ley de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Las actuaciones que se encuentren sometidas a otra autorización o licencia municipal específica, que se concedan simultáneamente dentro del procedimiento de licencia urbanística, tal como establece el artículo 34 quedarán sujetas en su caso a los regímenes sancionadores específicos de dichas autorizaciones o licencias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior se extenderá el régimen jurídico de las órdenes de suspensión de actos de edificación y uso del suelo a las órdenes de cese de ejercicio de actividades sin licencia urbanística y las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la administración municipal. No obstante lo anterior, las órdenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

3. Las Órdenes de ejecución en cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones e instalaciones, se ajustarán a lo establecido para las mismas por la legislación urbanística vigente y por las ordenanzas sectoriales aplicables.

Segunda. De la Comisión Institucional de interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

Se crea una Comisión Institucional de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con la finalidad de dictaminar las dudas, contradicciones o interpretaciones que precisa la aplicación de la normativa urbanística del plan general.

Dicha Comisión será presidida por el Concejal con competencias en materia de urbanismo o persona en quien delegue, quien tendrá voto de calidad en las votaciones.

Estará integrada como mínimo por los siguientes miembros:

- Presidente.
- Un concejal o técnico designado por el grupo municipal del PSOE.
- Un técnico designado por el Concejal de Urbanismo.
- Un representante del Colegio de Arquitectos Superiores.
- Un representante del Colegio de Arquitectos Técnicos.
- Un representante de la APEC.

Podrá invitarse a otros representantes o técnicos con carácter puntual en función de los temas a analizar.

Actuará de secretario, con voz pero sin voto, un licenciado en derecho designado por el concejal con competencias en materia de urbanismo.

En la sesión constitutiva de la Comisión se aprobará su funcionamiento y régimen jurídico.

Los dictámenes de la Comisión se someterán a aprobación de la Alcaldía-Presidencia u órgano en quien haya delegado las competencias urbanísticas y se difundirán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Ciudad Real así como en la página Web municipal.

Disposicion derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente ordenanza.

Anexo I.

Tabla de asignación de procedimiento de tramitación para la implantación de actividades, con o sin obras.

USO/CLASE/CATEGORÍA		ACTUACIÓN COMUNICADA	PROCEDIMIENTO ORDINARIO
RESIDENCIAL	RESIDENCIA COMUNITARIA	S < 250 (2)	En el resto de los casos
U. INDUSTRIAL	FABRICACIÓN INDUSTRIAL (3)		En TODOS LOS CASOS
	INDUSTRIA ARTESANAL	- S < 100 y P ≤ 3 CV y N.R. 1/5 y bajo, en Edif. Residencial (6). - S ≤ 150 y P ≤ 10 CV y N. R. 1; bajo, en Edif. no residencial.	En el resto de los casos
	TALLER AUTOMOCIÓN (4)		En todos casos
	TALLER DOMÉSTICO	- Con P < 3CV	En el resto de los casos.
	ALMACENAJE	- A.R. bajo y S ≤ 150, en Edif. residencial. - A.R. bajo y S ≤ 150, en Edif. no residencial.	En el resto de los casos.
	SERVICIOS EMPRESARIALES	Igual que oficinas	Igual que oficinas
TERCIARIO	HOSPEDAJE	S < 250	En el resto de los casos.
	PEQUEÑO COMERCIO	- S ≤ 100 en comercio alimentario monovalente. Excepto (7) - S < 200 en comercio no alimentario.	- En el resto de los casos - Que pretendan más de 100 m ² de zona de venta en sótano.
	MEDIANO COMERCIO		EN TODOS LOS CASOS
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		En todos casos
	OFICINAS	S < 350	En el resto de los casos.
	DESPACHOS PROFESIONALES	En todos casos	
	SALAS REUNIÓN		En todos casos
	ESTABLECIM. DE COMIDAS Y BEBIDAS		En todos casos
	ESPECTÁCULOS		En todos casos
	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	S < 200 Excepto: escuelas infantiles, educación preescolar, locales de fiestas infantiles, gimnasios, academias de música y danza, en Edif. Residencial, y peluquerías, tatuajes y Rayos UVA en cualquier situación.	En el resto de los casos.

USO/CLASE/CATEGORÍA		ACTUACIÓN COMUNICADA	PROCEDIMIENTO ORDINARIO
EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO	S < 250, excepto educación bilingüe	- En el resto de los casos.
	CULTURAL	S < 250	En el resto de los casos.
	SALUD	S < 200 y sin hospitalización o quimioterapia o medicina nuclear.	En el resto de los casos.
	BIENESTAR SOCIAL	S ≤ 200, excepto: Residencias de ancianos y otros centros que precisen asistencia para la evacuación (dilatadores físcos, psíquicos, sensoriales...).	En el resto de los casos.
	RELIGIOSO	S < 200, excepto centros de culto bajo vivienda.	En el resto de los casos.
	SERVICIO PÚBLICO	S ≤ 200	En el resto de los casos.
GARAJE-APARCAMIENTO		S < 250 y sin instalación de ventilación forzada. S < 125 con instalación de ventilación forzada y en una sola planta.	En el resto de los casos.

(1) Deberán cumplirse simultáneamente las condiciones generales del respectivo procedimiento.

(2) La superficie se indica m²

(3) Aunque esta categoría no está incluida en el artículo 7.4.1 de las NN.UU deberá entenderse, a estos efectos, que comprende las actividades de producción industriales seriadas con procesos de fabricación en cadena.

(4) No se consideraran como tales....., que se incluirán en el apartado de industria artesanal.

(5) Abreviaturas: N.R.I : Nivel de riesgo intrínseco; A.R.: Almacén de riesgo.

(6) A los solos efectos de este cuadro, se entenderá por edificio residencial aquel en el que haya habitaciones dormitorio, salvo que pertenezcan a un uso asociado al principal, por ejemplo, dormitorios de vivienda del guarda en edificio industrial.

(7) Excepto: Sin barra de degustación, horneado o zona de preparación, elaboración o envasado de productos alimenticios. También se exceptúan las pescaderías, carnicerías, carnicerías-salchicherías, carnicerías-charcuterías, charcuterías, casquerías y venta de aves, huevos y caza, salvo si se pretenden implantar en comercios agrupados.

Esta ordenanza entrará en vigor conforme a lo establecido por el artículo 70.2 de la ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, cuando se haya publicado íntegramente su texto y haya transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65 del mismo cuerpo legal.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, dentro del plazo de dos meses siguientes a la fecha de publicación de este acuerdo, salvo en los supuestos previstos por el artículo 8-1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en los que podrá interponerlo ante el juzgado de lo contencioso-administrativo de Ciudad Real, o en los casos señalados por el artículo 14 de la misma Ley en que podrá interponerlo, a su elección, en el juzgado o tribunal en cuya circunscripción tenga usted su domicilio.

También podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes. No obstante, podrá utilizar cualesquiera otros recursos, si lo cree conveniente.

Ciudad Real, 17 de agosto de 2005.-El Alcalde, Francisco Gil-Ortega Rincón.

Número 4.630

CIUDAD REAL

Resolución del Ayuntamiento de Ciudad Real, sobre corrección de errores materiales de anuncio de aprobación definitiva de la ordenanza municipal de licencias urbanísticas.

Habiendo sido detectados errores materiales en la publicación del anuncio de aprobación definitiva de la ordenanza municipal de licencias urbanísticas, insertado en el Boletín Oficial de la Provincia número 105, de 2 de septiembre de 2005, en base a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 105 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede rectificar el citado anuncio en los siguientes términos:

- En la página número 11:

* Donde dice: «Sección 3ª.-Procedimiento ordinario», debe decir: «Sección 2ª.-Procedimiento ordinario».

* Donde dice: «Artículo 46.-Definición. 2. Se tramitarán por el procedimiento ordinario común ...», debe decir «Artículo 46.-Definición. 2. Se tramitarán por el procedimiento ordinario ...».

* Donde dice: «Artículo 47.-Ámbito de aplicación. 1. Por el procedimiento ordinario común ...», debe decir: «Artículo 47.-Ámbito de aplicación. 1. Por el procedimiento ordinario ...».

- En la página número 12:

Donde dice: «Artículo 48.-Tramitación del procedimiento ordinario:

6. El transcurso del plazo máximo fijado ... por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a dos meses».

Debe decir: «Artículo 48.-Tramitación del procedimiento ordinario:

6. El transcurso del plazo máximo fijado ... por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses».

- En la página número 14:

Donde dice: «Anexo I:

(7) Excepto: Sin barra de degustación, horneado o zona de preparación, elaboración o envasado de productos alimenticios. También se exceptúan las pescaderías, carnicerías, carnicerías-salchicherías, carnicerías-charcuterías, charcuterías, casquerías y venta de aves, huevos y caza, salvo si se pretenden implantar en comercios agrupados».

Debe decir: «Anexo I:

(7) Excepto: Con barra de degustación, horneado o zona de preparación, elaboración o envasado de productos alimenticios. También se exceptúan las pescaderías, carnicerías,

ricerías, carnicerías-salchicherías, carnicerías-charcuterías, charcuterías, casquerías y venta de aves, huevos y caza, salvo si se pretenden implantar en comercios agrupados».

Ciudad Real, 24 de octubre de 2005.-El Alcalde, Francisco Gil-Ortega Rincón.

Número 5.752