

administración local**AYUNTAMIENTOS****ALCÁZAR DE SAN JUAN****ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Tipo de disposición: Ordenanza municipal.

Publicación: Boletín Oficial de la Provincia número 142. Fecha: 26 noviembre 2010.

Aprobación por acuerdo Pleno: Pleno 26 octubre 2010. Punto tercero.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La concesión de licencias de edificación, actividades, primera utilización y funcionamiento, se encuentra hasta ahora regulada por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y con carácter estatal por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, con sus diferentes normas de desarrollo y actualizaciones llevadas a cabo, como la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Con la entrada en vigor de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 23 de diciembre de 2009, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan debe revisar la presente ordenanza con el fin de garantizar su contenido a esta nueva normativa y reducir las cargas administrativas a los prestados de servicios. Se introduce expresamente las figuras de “comunicación previa” y “declaración responsable” y se generaliza el uso del silencio administrativo positivo. No obstante, la disposición adicional cuarta de la Ley 17/2009, establece la vigencia del silencio administrativo desestimatorio regulado en normas con rango de Ley. A su vez, la disposición adicional quinta subraya la obligación de llevar a cabo, en su caso, la evaluación de impacto ambiental con carácter previo a la declaración responsable cuando esta sea la forma de control de la actividad.

Esta ordenanza aspira a modernizar la gestión, buscando la máxima colaboración entre la Administración y las personas ciudadanas con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver los procedimientos de licencia urbanística dentro de los plazos previstos en función del tipo de licencia que se haya solicitado.

La ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas se estructura en dos títulos y consta de 51 artículos, tres disposiciones adicionales, una transitoria y una final. Se acompañan a su vez tres anexos que determinan tipo de actividades, documentación y necesidad o no de informe de emergencia.

El título I, titulado disposiciones generales, incluye tres capítulos, dedicados al objeto y ámbito de aplicación, información urbanística y régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

En primer término, uno de los objetivos de esta ordenanza es la creación de una única licencia urbanística que autorice actos de edificación y uso del suelo que se produzcan en una misma actuación, siempre que la pretensión solicitada coincida en actividad y obras, debiendo ser única la respuesta de esta Administración Local.

Se intenta coordinar al máximo las licencias de actividad y de obras, estableciendo un orden en la tramitación del procedimiento, siempre que la naturaleza de la actuación lo requiera: Primero, declaración de impacto ambiental; segundo: Otorgamiento de calificación urbanística; tercero: Instalación y obras y en último lugar: Apertura y funcionamiento de la actividad.

A su vez, se establece una relación completa de los actos que precisan de licencia urbanística, los que no necesitan obtener autorización, denominándose “actos comunicados en obras y actividades” y en los no establecidos expresamente en la ordenanza, se entenderán incluidos y sujetos a licencia.

Otro factor a destacar, son los efectos que produce una licencia; su vigencia y los plazos con los que cuenta; los efectos de la transmisión de las mismas y la seguridad en la comprobación de las solicitudes de cambio de titularidad de los procedimientos y actos de legitimación, a través de la comparecencia de cedente y cesionario en el Ayuntamiento ante personal funcionario.

A su vez, se regula cuándo procede modificar la licencia concedida, pudiéndose iniciar por la persona interesada o de oficio por la Administración. Se define la caducidad de una licencia por no haber iniciado su ejecución o fuera interrumpida o suspendida, debiendo resolverse expresamente por la Administración. Sin embargo, se abre la posibilidad legal del promotor de rehabilitar una licencia caducada.

Constituye otro avance importante, definir el alcance del control de la legalidad urbanística y la posibilidad legal de que la persona solicitante de licencia inste una intervención parcial de un edificio, local o actividad en operaciones que tengan la consideración de obras mayores, siempre con el respeto preceptivo de obtener en aquellas operaciones que por ley se exija previamente informe favorable del órgano competente autonómico en materia de medio ambiente, calificación urbanística e informe de instalación.

Se determina el procedimiento para obtener licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional en suelo urbanizable o rústico, justificando su carácter desmontable y que no dificultaren la ejecución de los planes, con eficacia de la autorización previa acreditación de su inscripción en el Registro de la Propiedad con cargo al promotor de esta actuación, sin derecho alguno a obtener indemnización cuando la ejecución del planeamiento haga incompatible la instalación.

En el título II, procedimientos de tramitación de licencias, se incluye una relación de derechos y deberes de las personas interesadas en concordancia con lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Se establecen los siguientes tipos de procedimientos administrativos:

- Actos comunicados en obras y actividades de escasa entidad urbanística.
- Procedimiento simplificado englobando obras menores, con o sin actividad inocua.
- Procedimiento ordinario que englobaría calificación urbanística, instalación, obras y actividad.

Se incluye en este título la licencia de primera utilización de viviendas y edificios.

Se determina la prioridad por Ley de los procedimientos de control ambiental que suspenden el otorgamiento de licencias urbanísticas, pero no suspenderán aquellas actuaciones administrativas internas o externas que no contravengan o contradigan al procedimiento anterior.

La finalidad es coordinar las actuaciones, pero no suspender aquellas labores administrativas de carácter local compatibles con los procedimientos que realicen los órganos autonómicos.

Se establece una tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas siempre que su concesión esté atribuida a la misma autoridad.

Es muy importante reseñar el régimen jurídico del silencio administrativo en esta ordenanza, cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente establecidas, sin que la Administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, pero siempre atendiendo a los principios básicos siguientes:

- La fecha de inicio de un procedimiento será cuando se presente o se complete toda la documentación exigible en la solicitud o comunicación realizada por la persona interesada en el Registro General de Entradas del Ayuntamiento.

- Los plazos que suspenden el procedimiento serán los establecidos por la ordenanza y sobre todo, respetarán aquellos que fijen la legislación sectorial.

- No se entenderá autorizada la apertura o concedida la licencia si es contraria a la normativa urbanística establecida en el Plan General de Ordenación de la ciudad y a la legislación territorial y urbanística autonómica y sectorial.

- Riguroso orden de autorizaciones e informes preceptivos para considerar que existe una licencia urbanística única para las actuaciones solicitadas.

- Será nula toda licencia urbanística que sea contraria al informe o resolución del órgano ambiental autonómico.

En lo que respecta a las órdenes de ejecución y a la disciplina urbanística se ha optado por hacer una remisión genérica a la normativa autonómica, considerando que no es necesario reproducir una regulación que está perfectamente definida en un texto legal de orden superior. En el mismo sentido, se ha actuado con respecto a los regímenes sancionadores de aquellas actuaciones sometidas a procedimientos de control medioambiental o al de otras actuaciones sometidas a licencias de naturaleza distinta a la urbanística.

Se ha incorporado una primera disposición adicional con el fin de llevar a cabo un seguimiento de la ordenanza e informar y solucionar las cuestiones que nazcan sobre su interpretación.

A continuación, se incluye una disposición adicional segunda con el fin de regular de forma más concreta los criterios a seguir por esta Corporación Local para solucionar las solicitudes de licencias de obras para eliminar plazas de garajes de las viviendas al existir problemas de accesibilidad de alguna persona integrante de la unidad familiar, así como la imposibilidad de establecer garajes por las dimensiones geométricas del solar, etc.

En la tercera disposición adicional se incorpora un plano de sección de obras en terreno de dominio público.

El texto incorpora también una disposición transitoria que posibilita la aplicación de esta ordenanza a las solicitudes de licencia que hayan superado el plazo de resolución vigente en la fecha de dicha solicitud, con el objeto de que puedan ser beneficiarias de las ventajas que supone la nueva tramitación y una final que regula el procedimiento de tramitación de la ordenanza y su entrada en vigor.

Por último, se incorporan tres anexos, el primero, clasifica la actividades; el segundo, enumera la documentación necesaria que la persona interesada debe aportar para cada tipo de procedimiento con carácter general y un tercero, en el que se determina qué actividades y obras requieren informe preceptivo de emergencia.

TÍTULO I

Disposiciones generales.

Capítulo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas, incorporando las medidas de simplificación administrativas en relación con las actividades de servicios en el término municipal de Alcázar de San Juan, cuya organización municipal corresponde al Ayuntamiento.

2. La ordenanza incorpora la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación de la edificación, así como las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan.

Artículo 2. Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es un acto reglado de la Administración municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza a la persona solicitante el ejercicio de su derecho preexistente 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 Alcázar de San Juan", cualquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan. A continuación se especificará la denominación concreta del acto.

3. En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas y en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

Artículo 3. Actos sujetos a licencia urbanística.

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

a) Las parcelaciones, segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelos no incluidos en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de actividades e instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino, con la excepción establecida en el artículo 4.g).

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

e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.

f) La primera utilización de los edificios e instalaciones en general.

g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

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

j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

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

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

n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.

ñ) 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.

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 o dispositivos de telecomunicaciones 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) Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

u) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

v) Aquellas actividades y usos recogidos en el ámbito de aplicación del Reglamento Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

2. En otros supuestos no incluidos en este artículo, ni expresamente en el siguiente, se considerará que serán actuaciones sometidas a licencia urbanística.

Artículo 4. Actos no sujetos a licencia urbanística.

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

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

b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.

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

d) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan en su propio término municipal, requiriendo acuerdo municipal que las autorice o apruebe estando sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicios de lo dispuesto en la legislación de régimen local y autonómica.

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

f) Los cambios de titularidad de la licencia urbanística, para lo cual se realizará comparecencia por las personas cedente y cesionario ante personal funcionario, en impreso normalizado que facilitará el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

g) Actividades o actuaciones delimitadas por esta ordenanza respecto de las que, por su escaso impacto sobre el medio ambiente y la ordenación urbana y por su mínima entidad técnica, sea suficiente efectuar un control inmediato de carácter no preventivo para reconocer el derecho a su funcionamiento. Estas actuaciones quedarán sometidas al régimen de “comunicación previa” regulado en el título II capítulo 3. Sección primera.

Artículo 5. Órganos competentes para otorgar licencia.

Corresponde a la Alcaldía-Presidencia o Concejalía en quien delegue el otorgamiento de la licencia urbanística.

Artículo 6. Personas obligadas a solicitar licencia urbanística.

El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas o Administraciones Públicas, debidamente acreditada su personalidad.

Artículo 7. Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las Administraciones Públicas.

1. Los actos promovidos por la Administración Autonómica o por la Administración General del Estado, urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, se ajustarán a los procedimientos establecidos en la correspondiente legislación estatal o autonómica.

2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del control y cumplimiento íntegro de la normativa sectorial de aplicación.

3. La Administración Pública que promueva el proyecto deberá notificar al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan la identificación e información necesaria de la persona adjudicataria/contratista de la obra con el fin de practicar el correspondiente impuesto tributario.

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

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por personas o empresas particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística y en su caso fianza, 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 o resolución si ha sido dictado por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

3. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia urbanística.

Artículo 9. Actuaciones que requieren calificación urbanística.

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de especial protección o en suelo rústico de reserva, no podrán obtener licencias urbanísticas municipales sin la previa calificación urbanística, en los términos que establece la legislación autonómica en Castilla-La Mancha.

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

1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la 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 y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural 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 condiciones de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. La licencia urbanística, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, se otorgará sin perjuicio y a reservas de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia la licencia sino tras la obtención de todas ellas.

5. 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 repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno.

La persona solicitante deberá presentar compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento.

El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia urbanística de construcción sin el informe favorable del órgano competente autonómico en materia de otorgamiento de calificación urbanística, órgano competente en materia de calificación de actividades, o sin la declaración de impacto ambiental favorable a las operaciones para las que se pide la licencia.

En el supuesto anterior, 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 2. Información y consulta urbanística.

Artículo 11. Información urbanística.

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. La consulta se presentará en documento normalizado reintegrada con las tasas municipales correspondientes conforme a las ordenanzas fiscales del año en curso y será contestada en el plazo de un mes.

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

Artículo 12. Consulta de viabilidad urbanística.

1. Las personas interesadas podrán formular consultas de viabilidad urbanística para resolver las dudas de interpretación que les puedan suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

2. La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. En todo caso, la documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso, se podrá instar a la persona interesada para que complete o aclare el contenido de la misma.

3. Las contestaciones a estas consultas, acompañadas en su caso de los planos en los que quede reflejada la propuesta aceptada, serán vinculantes para la Administración municipal en la correspondiente licencia urbanística, siempre que no se modifique la normativa aplicable, en cuyo caso la resolución de la solicitud de licencia podrá apartarse de ella, motivándolo debidamente. No obstante, el carácter vinculante de la consulta se debe entender sin perjuicio de los informes y dictámenes que se emitan en relación con los procedimientos medioambientales y otorgamiento de calificaciones urbanísticas.

4. La contestación de la consulta deberá producirse en el plazo de dos meses, salvo que requiriese informes preceptivos de otros servicios municipales, que deberán producirse en un plazo de quince días a contar desde la fecha de recepción por el órgano que debe emitir el informe.

5. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Capítulo 3. Régimen jurídico de la licencia urbanística.

Artículo 13. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. La licencia urbanística facultará a la persona titular para realizar la actuación solicitada y producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera pero no alterará las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. La licencia urbanística se entenderá otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

3. 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 casos y términos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia urbanística sin el informe favorable del órgano competente en materia de calificación de actividades o sin la declaración de impacto ambiental favorable en aquellas actuaciones para las que se solicita la licencia u otorgamiento de calificación urbanística.

Artículo 14. Vigencia de la licencia urbanística.

1. La licencia urbanística de obras se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las 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:

- Para iniciar las obras: Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia.

- Suspensión de las obras: No podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

- El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

Artículo 15. Prórroga de la licencia urbanística.

Los plazos establecidos en la licencia podrán prorrogarse a instancias de la persona titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquélla. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado o establecido.

Artículo 16. Transmisión de la licencia urbanística.

1. La licencia urbanística será transmisible, pero tanto la antigua como la nueva persona titular deberán comparecer en el Ayuntamiento frente al funcionario/a encargado/a para cumplimentar la solicitud preceptiva, sin lo cual ambas personas quedarán sujetas a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la comparecencia se acompañará copia de la licencia que se pretende transmitir, justificante del pago del impuesto de construcciones y/o apertura y documentos que acrediten en su caso su personalidad jurídica.

2. La persona titular recibirá un documento acreditativo de la transmisión, diligenciado por el Ayuntamiento.

3. Para la transmisión de la licencia relativa a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente en su caso, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

4. El cambio de titularidad que afecte a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental de conformidad con la normativa autonómica de Castilla-La Mancha, deberá ser obligatoriamente comunicado previamente al órgano medioambiental antes de solicitar en el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan la transmisión de la licencia. La resolución medioambiental deberá adjuntarse a los documentos indicados para la transmisión de la licencia urbanística.

Artículo 17. Cambio de titularidad del procedimiento administrativo.

1. La solicitud de licencia urbanística será transmisible, pero tanto la antigua como la nueva persona solicitante deberán comparecer en el Ayuntamiento frente al funcionario/a encargado/a para cumplimentar el impreso normalizado correspondiente. A la comparecencia se acompañará copia del justificante del pago del impuesto de construcciones y/o actividades y documentos que acrediten en su caso su personalidad jurídica.

2. La persona titular recibirá un documento acreditativo de la transmisión de la solicitud diligenciada por el Ayuntamiento.

3. El cambio de titularidad de la solicitud que afecte a proyectos o actividades sometidos a procedimientos de control medioambiental de conformidad con la normativa autonómica de Castilla-La Mancha, deberá ser obligatoriamente comunicados previamente al órgano medioambiental antes de solicitar en el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan la transmisión de la solicitud de licencia. La resolución autonómica deberá adjuntarse a los documentos indicados para la transmisión de la solicitud de licencia urbanística.

Artículo 18. De la modificación de la licencia urbanística.

1. Durante la implantación o ejercicio de las actividades tan sólo se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas de lugar a lo que su reglamentación específica disponga.

2. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras 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.

3. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

4. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

5. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

Artículo 19. Caducidad de la licencia urbanística.

1. La licencia caducará en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo de quince meses desde su concesión, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando el funcionamiento de una actividad fuera 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 efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia de diez días a la persona interesada una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad.

Artículo 20. Rehabilitación de la licencia urbanística caducada.

Siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, dará lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia y a la actualización del presupuesto de ejecución material que conllevará a la práctica en su caso, de la liquidación complementaria del impuesto correspondiente de obras.

Artículo 21. 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 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 licencia 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 esta licencia no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación o ejecución del planeamiento, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquélla.

3. La licencia que se conceda sobre fincas sujetas a infracciones urbanísticas prescritas describirá la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que deberá acreditarlo el promotor para que adquiera eficacia la licencia otorgada.

Artículo 22. Licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En los supuestos establecidos por la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y que no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, usos u obras justificadas de carácter desmontable, previo informe del órgano autonómico competente, siguiendo el procedimiento regulado en esta ordenanza según la actuación de que se trate, debiendo de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.

2. La eficacia de la licencia 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 por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

3. El procedimiento administrativo a seguir será el siguiente:

a) Solicitud y proyecto técnico visado por el colegio correspondiente según normativa en vigor de aplicación, que justifique el carácter desmontable del uso u obras que se pretenda realizar con naturaleza provisional, acompañando de dirección facultativa de obras.

b) Compromiso expreso por las personas promotoras y/o propietarias de los terrenos e instalaciones, de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, una vez extinguido el plazo indicado, en su caso.

c) Poder bastante para realizar las obras o usos que pretende.

d) Informe técnico municipal.

e) Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real.

f) Calificación y establecimiento de las medidas correctoras del uso que se pretende por la Comisión de Calificación.

g) Aprobación o no, en su caso, con los requisitos fijados en la normativa urbanística y medioambiental si fuera necesarios y en su caso establecimiento de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

h) Acreditación por la persona promotora de la inscripción de las condiciones fijadas, mediante la presentación de certificación del Registro de la Propiedad sobre anotaciones preventivas al respecto

y depósito de fianza conforme al procedimiento establecido en la normativa de contratación de las Administraciones Públicas.

i) La eficacia de la licencia quedará condicionada en todo caso a la acreditación de 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 por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía.

j) Se aplicará el impuesto de construcciones conforme a la ordenanza fiscal del año en el que se solicitó licencia urbanística provisional.

TÍTULO II

Procedimientos de tramitación de licencia urbanística.

Capítulo 1. Régimen jurídico de los procedimientos.

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales.

Artículo 23. Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencia urbanística 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 24. 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 25. Derechos de las personas interesadas.

Las personas interesadas 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 la obtención de información urbanística.

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, en el plazo de quince días contados desde el siguiente a la fecha de presentación de esta petición.

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 la presentación de quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos municipales.

Artículo 26. Deberes de las personas interesadas.

Las personas interesadas tendrán los deberes siguientes:

1. A la presentación de 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 de la persona interesada 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 de la actividad que se desarrolla.
5. Colocar en lugar donde se vaya a realizar la actuación urbanística, en el punto de mayor visibilidad desde el exterior, cartel informativo de la solicitud y descripción básica de las obras para las que se solicita licencia.
6. 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 en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra, de ejecución de la obra, del coordinador de seguridad y salud y de los contratistas; ordenanza que se aplica; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.
7. Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras mayores y nueva planta.

Artículo 27. Tipos de procedimientos.

Las solicitudes de licencias urbanísticas y actuaciones comunicadas se tramitarán por los procedimientos de actuaciones comunicadas, procedimiento simplificado y ordinario, regulados en el capítulo 3 del presente título.

Artículo 28. De las licencias urbanísticas y los procedimientos de control ambiental.

1. La Declaración de impacto ambiental o resolución del órgano medioambiental autonómico en su caso, son actuaciones administrativas previas de carácter vinculante en la concesión de licencia urbanística por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.
2. La licencia urbanística que se conceda contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior será nula de pleno derecho.
3. En aquellos casos de ampliación de actuaciones o actividades, que por aplicación de la legislación ambiental deban someterse a algún procedimiento de control medioambiental previo, se entenderá que debe expresamente modificarse la licencia urbanística, debiendo obtenerse previamente la declaración de impacto ambiental, o resolución del órgano medioambiental autonómico en su caso y posteriormente solicitar la modificación de la licencia urbanística.

Artículo 29. Coordinación de actuaciones.

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.

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 licencia municipal que se encuentren vinculadas a aquella y cuya concesión esté 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.

SECCIÓN SEGUNDA

Documentación.

Artículo 31. Documentación.

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

2. En los casos que sean preceptivos el depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

Artículo 32. Proyecto técnico.

1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen la actuación a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración municipal conocer el objeto de la misma y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Los proyectos técnicos pueden clasificarse en proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, que deberá venir firmado por el Técnico competente y otros proyectos técnicos para actuaciones urbanísticas no contempladas en dicha Ley, en los casos establecidos en esta ordenanza. Cuando sea exigible, el estudio de seguridad y salud o el estudio básico, según proceda, formará parte del proyecto técnico.

2. La ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyecto técnico, 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. El proyecto técnico, visado por el colegio oficial correspondiente de conformidad con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio, deberá estar suscrito por Técnico o 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, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico y previamente a la entrega de la licencia, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, visado por el colegio profesional correspondiente, que será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones.

Artículo 34. Medios de presentación de documentos.

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos se efectuarán en papel o en soporte informático de acuerdo con lo que establezca el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan para la utilización de las nuevas tecnologías y en todo caso como se establece en la Ley del Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

Capítulo 2. Disposiciones comunes relativas a la tramitación de los procedimientos.

SECCIÓN PRIMERA

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. La solicitud contendrá los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de un procedimiento administrativo en cuanto a identificación de la persona interesada, solicitud, lugar, fecha, firma y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera con carácter voluntario, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones, a su vez, deberá acompañarse de la documentación establecida en el anexo I de la presente ordenanza.

Artículo 36. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de diez días aporte la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su petición previa resolución.

2. Presentada por la persona interesada la documentación requerida dentro del plazo referido, se entenderá como fecha de inicio del procedimiento a todos los efectos la de entrada de la documentación completada en el registro general del Ayuntamiento.

SECCIÓN SEGUNDA

Instrucción del procedimiento.

Artículo 37. Informes.

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe del órgano municipal, deberá evacuarse en el plazo de diez días, de no emitirse en el plazo legal correspondiente a la naturaleza del informe, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del mismo y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

2. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano de otra Administración Pública, deberá ser evacuado en el plazo que fije su legislación específica; 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 para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

3. 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 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.

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

5. En el caso de solicitudes sometidas al procedimiento de evaluación ambiental, la documentación completa será remitida al órgano ambiental autonómico para la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, suspendiéndose el plazo para el otorgamiento de licencia hasta tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.

6. Cuando se trate de proyectos o actividades que deben ser sometidas previamente al otorgamiento de la calificación urbanística por órgano autonómico, suspenderá los procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística de obras y apertura de actividades.

Artículo 38. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de

lo previsto para los procedimientos de control medioambiental respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de documentación.

2. El requerimiento será único, deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento.

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

4. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, la licencia será denegada.

SECCIÓN TERCERA

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 la fecha en que se considere iniciado el expediente.

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

1. El órgano competente deberá estimar o resolver en su caso, los procedimientos urbanísticos en el plazo máximo de quince días para las actuaciones comunicadas, dos meses en el procedimiento simplificado y tres en el procedimiento ordinario.

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 General del Ayuntamiento, esta documentación es la indicada en el anexo II de la ordenanza.

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, se entenderá otorgada por silencio administrativo. Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse declaración de impacto ambiental o resolución del órgano competente medioambiental. En estos casos, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver sin que se haya emitido declaración o resolución, se deberán entender desestimadas las licencias por silencio administrativo.

c) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo. Se exceptúan de esta regla aquellos supuestos en que deba emitirse otorgamiento de calificación urbanística y calificación de la actividad. En estos casos, cuando hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para resolver sin que se haya emitido el otorgamiento, se deberán entender desestimadas las licencias por silencio administrativo.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento y con carácter previo a la licencia, autorizaciones de Administraciones o informes preceptivos y vinculantes, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio administrativo se

entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo, facultades en contra de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística o normativa ambiental aplicable.

Capítulo 3. Disposiciones particulares de cada procedimiento.

SECCIÓN PRIMERA

Acto comunicado.

Artículo 42. Definición.

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

2. Para legitimar la actuación, bastará comunicar a la Administración municipal la intención de llevarla a cabo con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en que pretenda realizarse, junto con la documentación completa exigida en cada caso según el anexo II de la presente ordenanza.

Artículo 43. Ámbito de aplicación.

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

1. Obras de mera conservación, siempre que no afecten a edificios catalogados.
2. 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.
3. Limpieza de solares.
4. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.
5. 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.
6. Vallado de obras, fincas o solares que no requieran cimentación, con las limitaciones establecidas por normativa medioambiental en vigor.
7. Instalación de andamiaje, maquinaria y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros, para obras comunicadas.
8. Ocupación provisional por aparcamientos en solares vacantes.
9. La tala de árboles y masas arbóreas que no estén incluidas o ubicadas en áreas, elementos protegidos conforme a la legislación que le sea de aplicación.
10. Apertura de actividades mercantiles o comerciales exentas de calificación ambiental y urbanística, así como sus modificaciones sin obra, estableciendo los supuestos concretos en el anexo I de la presente ordenanza.

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. La presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento equivaldrá al inicio del procedimiento y toma de conocimiento por parte de la Administración municipal.

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 del acto comunicado concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en plazo no superior a diez días, se notificará a la persona solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de procedimiento que se trate.

b) La Administración municipal, dentro de los quince días siguientes a la comunicación, podrá ordenar a la persona solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento urbanístico. Si la inadecuación al ordenamiento es puntual y no compromete el resto de la actuación, la orden se limitará a las obras, instalaciones u otros aspectos que lo incumplan.

c) En el caso de que no se haya atendido la orden y se esté realizando la actuación la Administración municipal, dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo indicado en el apartado anterior deberá dictar la orden individual de ejecución que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o los actos a la ordenación urbanística. La orden que se dicte producirá los efectos de cese automático de la actividad.

d) Transcurrido el plazo de quince días, la comunicación efectuada producirá los efectos de licencia urbanística, siendo la copia de su declaración el documento descriptivo de la misma.

4. La Administración Local podrá someter a control posterior al inicio de la prestación del servicio, mediante la inspección, personal técnico o sanitario, en su caso, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.

SECCIÓN SEGUNDA

Procedimiento simplificado.

Artículo 45. Definición.

Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta sección las comunicaciones y solicitudes de licencia urbanística de aquellas actuaciones que no precisen proyecto técnico para ser definidas por tener una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en el de la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental.

Artículo 46. Ámbito de aplicación.

Se tramitarán por este procedimiento:

- Obras menores.
- Actividades inocuas con obra menor (que no afecten a la estructura y configuración arquitectónica del local o edificio), unificándose el procedimiento y obteniendo una única licencia urbanística denominándose “licencia urbanística de obras con actividad inocua”.

Artículo 47. Tramitación del procedimiento.

1. La Administración municipal deberá resolver sobre la solicitud en el plazo de dos meses desde el inicio del procedimiento.

2. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse una sola vez por requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud.

3. La ausencia de notificación dentro del plazo de resolución expresa comportará la concesión de la licencia por silencio administrativo positivo, siempre que no sea contraria a la normativa urbanística en vigor.

4. No obstante, aún con su autorización mediante licencia expresa o por silencio, las actividades y las obras mientras persistan estarán sujetas a inspección municipal, pudiendo los Servicios Técnicos

correspondientes formular por escrito los reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que deberán ser cumplimentados. Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de restauración de la legalidad urbanística, así como de los sancionadores que correspondan, si transcurridos los plazos no se hubieran cumplimentado.

5. La licencia se concede dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

SECCIÓN TERCERA

Procedimiento ordinario.

Artículo 48. Definición.

Se tramitarán mediante procedimiento ordinario aquellas solicitudes de licencia para actuaciones urbanísticas de obras y actividades que requieran proyecto técnico y que no estén contempladas en los procedimientos simplificados y de acto comunicado.

Artículo 49. Ámbito de aplicación en el procedimiento ordinario.

Por el procedimiento ordinario se tramitarán:

1. 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 nueva edificación, que incluye las de sustitución, de nueva planta, de ampliación.

b) Obras en los edificios:

b).1. Obras de restauración que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.

b).2. Obras de conservación que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.

b).3. Obras de consolidación.

b).4. Obras de reforma integral en todos los casos, y en los restantes casos cuando afecten a edificios catalogados.

b).5. Obras de reestructuración general y parcial.

b).6. Obras de reestructuración puntual que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.

b).7. Obras exteriores que afecten a los elementos protegidos de edificios catalogados.

b).8. Obras de acondicionamiento que supongan la modificación del uso del edificio o local.

b).9. Cualquiera de las obras en los edificios cuando, de forma individual o conjunta, alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumétrica o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras de demolición.

d) 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.

e) 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, insalubridad o peligrosidad, para los vecinos potencialmente afectados, entre las que se pueden incluir:

- Instalaciones de climatización que se regirán por el Reglamento de Instalaciones Térmicas a partir de 70 kw térmicos.

- 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.

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

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

i) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos, que no estén ubicadas en áreas o elementos protegidos.

j) Construcciones de piscinas y edificaciones auxiliares anejas.

k) 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.

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

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

n) Cualquier obra de las que procedería tramitar como actuación comunicada cuando precise la colocación de andamios, maquinaria, grúas o apeos que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita dejar libres para el paso 120 centímetros.

2. La apertura de actividades inocuas con obra mayor (que afecte a la estructura o configuración arquitectónica del edificio) y calificadas.

Artículo 50. Tramitación del procedimiento ordinario.

1. El desarrollo del procedimiento que se integrará en único expediente, se ajustará a las normas comunes establecidas en esta ordenanza.

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. Con diligencia de fecha de inicio del procedimiento, una vez completada la documentación, se dará por 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, sin necesidad de requerimiento administrativo.

4. Si se solicitara licencia de apertura y funcionamiento de actividad calificada se procederá a exposición pública el expediente por plazo de diez días y se concederá idéntico plazo de alegaciones a los vecinos colindantes de la actividad que se pretenda instalar, extendiéndose certificación administrativa una vez finalizado el plazo anterior, acreditándose su resultado.

5. Quedará suspendida la tramitación del procedimiento ordinario, hasta obtener en su caso el informe de emergencia o informes que según la legislación sectorial sean previos al otorgamiento de la licencia municipal, informando la referida suspensión a la persona solicitante.

6. Obtenidos los informes de emergencia o sectoriales en sentido favorable en aquellas obras y/o actividades necesarias, o por el contrario, si no fueran necesarios, se emitirán informes técnicos y jurídico municipales únicos.

7. El transcurso del plazo máximo fijado para la resolución 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.

8. En aquellas actividades u obras que requieran previamente resolución del órgano autonómico en materia de medio ambiente, o calificación urbanística, se ajustará su procedimiento además a las siguientes salvedades:

a) Se tramitará en único procedimiento obteniéndose una única licencia urbanística que contendrá en su caso: Otorgamiento de calificación urbanística cuando sea competencia de la Administración municipal; instalación y/u obras y apertura y funcionamiento en actividad.

b) Cuando se requiera declaración de impacto ambiental, no podrá otorgarse licencia urbanística sin la preceptiva resolución por el órgano medioambiental autonómico.

c) Cuando se requiera otorgamiento de calificación urbanística cuya competencia corresponda al órgano autonómico correspondiente, no podrá otorgarse licencia urbanística sin la preceptiva resolución por el anterior órgano.

d) El procedimiento podrá someterse a exposición pública y tramitarse por esta Administración Local en tanto en cuanto, no contradiga a su normativa específica y se suspenderá su tramitación hasta la preceptiva resolución autonómica.

Artículo 51. Licencia de primera utilización en edificios y viviendas.

1. La licencia de primera utilización en viviendas y edificios tiene por objeto acreditar que las obras 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. El otorgamiento de la licencia de primera utilización se tramitará dentro del procedimiento de concesión de licencia y se ajustará a las prescripciones siguientes:

a) Una vez terminada la actuación y antes de la recepción de ésta por el promotor, deberá presentarse la siguiente documentación:

- Declaración responsable del Promotor y Técnico competente, en documento normalizado que facilitará el Ayuntamiento.

- Solicitud de alta de la construcción en el Catastro de Bienes Inmuebles.

- Fotocopia de los certificaciones de instalaciones: Agua, gas, electricidad, etc.

- En los proyectos presentados en el Ayuntamiento a partir de septiembre de 2007, fotocopia del libro del edificio.

- Informe favorable del Servicio de Emergencia de Ciudad Real visita in situ (en edificios colectivos).

- Fotocopia del certificado de instalación común de telecomunicaciones (en edificios colectivos).

- Fotocopia del certificado de gestor final autorizado de residuos de construcción y demolición según Decreto 189/2005.

b) Los servicios municipales podrán practicar una inspección final con informe de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso a la que vayan a ser destinadas.

c) En el supuesto de que la declaración fuera de disconformidad, se notificará a la persona interesada para que subsane los reparos detectados por los Técnicos municipales en el plazo de un mes o aquel que reglamentariamente establezca su normativa específica. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

d) La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para autorizar la licencia de primera utilización en edificios; viviendas, debiendo dictarse resolución administrativa y emitir la correspondiente certificación administrativa previo pago de los derechos municipales correspondientes. La misma habilitará, en su caso, para la utilización y ocupación del edificio.

e) El plazo para resolver expresamente la licencia de primera utilización será de dos meses contados a partir de la completa presentación de la documentación necesaria junto con la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Quedarán sometidas a licencia de primera utilización 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. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección se exigirá la licencia de primera utilización y la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

4. La licencia de primera utilización no exonera a las personas 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.

5. No se entenderán otorgadas por silencio administrativo aquellas licencias en contra de la normativa urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Transcurrido un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza se llevará a cabo el seguimiento del texto en vigor, a través de la Comisión Informativa de Servicios Técnicos y Urbanismo, para comprobar su funcionamiento e interpretar cualquier duda o supuesto que se produzca.

Sus interpretaciones tendrán carácter vinculante, debiendo darse cuenta al Pleno de la Corporación los dictámenes que se adopten.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan establece en su parte normativa, artículo 3.1.1.6. "dotación de aparcamiento", que se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útiles de vivienda y en todo caso, por cada unidad de vivienda. No será obligatoria la dotación de aparcamiento en el interior de la propiedad para aquellas edificaciones que tengan un desarrollo de fachada menor a 5 metros. No obstante, el Ayuntamiento de oficio podrá declarar la exención específica de la dotación de aparcamiento.

El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan tras las diferentes solicitudes que se han realizado por las personas propietarias de inmuebles de obtener la exención de instalar plaza de garaje en la nueva edificación o en la ya existente, le ha movido la necesidad de estudiar y analizar los criterios que han surgido de forma reiterada desde la vigencia del plan general desde 1992 hasta la actualidad, a la hora de conceder estas autorizaciones.

Los motivos que justificarían la exención de plazas de garaje y la documentación que deberá aportarse, serían:

1. Enfermedad justificada de una persona de convive en el inmueble, acreditándose la dificultad de movilidad y accesibilidad a la planta primera de la vivienda, acompañándose a su solicitud la siguiente documentación:

- Certificado de convivencia, que acredite que coincide su residencia habitual con el inmueble que solicita la exención.

- Certificado o informe médico que acredite la dificultad física de la persona de acceder a la primera planta de la vivienda.

- Plano del estado actual del inmueble y propuesta que realiza.

- En planta baja sólo deberá haber un único dormitorio. En el caso de que existiera más de uno, no se considerará la necesidad.

- La resolución adoptada quedará condicionada a la reposición del garaje cuando cesara el uso solicitado.

2. Dimensiones físicas o geométricas del solar, debiendo justificarlo con la siguiente documentación:

- Plano del estado actual del inmueble y justificación técnica que explique la imposibilidad geométrica de ubicar las plazas de garaje en la finca.

- En el caso de que hubiera posibilidad de instalar alguna plaza de garaje en esa parcela se valorará el número de plazas de garaje que se eliminan en la vía pública para dar acceso al garaje de la finca.

- Se propondrá una alternativa que conserve el mayor número de plazas.

3. Reducir el número de plazas de garaje en un edificio de viviendas, para la instalación de una actividad en el local resultante, justificándolo con la siguiente documentación:

- Memoria que justifique la actividad y la creación de puestos de trabajo.

- Plano del estado actual y resultante de la planta baja.

- La resolución adoptada quedará condicionada a la reposición del garaje cuando cesara el uso solicitado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. Los expedientes de concesión de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente ordenanza y no hayan superado los plazos legalmente previstos para dictar resolución, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

2. De haberse superado estos plazos, salvo que se trate de obras no admitidas o usos prohibidos por el Plan General de Ordenación Urbana, se procederá, según los casos, de la siguiente manera:

2.1. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro de las actuaciones comunicadas se tramitarán por este procedimiento, pudiendo unir en una sola actuación las obras y la actividad si se solicitaron de forma separada.

2.2. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento simplificado, las licencias se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo, salvo que estén pendientes de subsanación conforme a un requerimiento efectuado. De otorgarse la licencia por silencio, procederá la realización de la inspección municipal de obras, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito reparos de legalidad, seguridad o salubridad, que deberán ser cumplimentados.

Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y de sanción de su infracción, si transcurridos los plazos otorgados para cumplimentar los reparos no se hubieran llevado a debido efecto.

2.3. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento ordinario, pueden unirse en una única actuación de obras y actividades si se solicitaron de forma separada.

2.4. Las actuaciones que conforme a esta ordenanza queden incluidas dentro del procedimiento ordinario si tras el preceptivo requerimiento de subsanación de deficiencias la persona interesada no cumplimenta los trámites requeridos, habilitarán a la Administración para declarar la caducidad del procedimiento. Las actuaciones que requieran licencia de primera utilización y funcionamiento deberán obtener ésta mediante el procedimiento establecido en el artículo 51.

DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la ordenanza se producirá de la siguiente forma:

a) Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, publicándose anuncio de exposición pública por plazo de un mes.

b) Aprobación definitiva de la presente ordenanza si existieran alegaciones a la misma, en caso contrario, se entenderá que el acuerdo de aprobación inicial es definitivo mediante certificación expedida por la Secretaría General.

c) Se comunicará a la Administración del Estado y Comunidad de Castilla-La Mancha el acuerdo de aprobación inicial y definitivo.

d) Transcurridos quince días desde la fecha de envío de los acuerdos plenarios a la Administración Estatal y Autonómica, se remitirá para su publicación texto íntegro de la ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia.

e) La ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real, junto con el texto del acuerdo de aprobación definitiva.

ANEXO I
CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

A) INOCUA:

- Sanitario: Consultorios y clínicas (sin hospitalización) con superficie < 100 m².
- Industria y almacenes con potencia < 10 kw o con superficie < 100 m².

(Objetos y materiales, excepto productos químicos, farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras y neumáticos que se tramitarán como actividad calificada conforme al RAMINP).

- Comercio: Superficie < 150 m² o potencia < 10 kw.
- Administrativo: Superficie < 150 m² o potencia < 10 kw.

<i>Tipo</i>	<i>Documentación a presentar</i>	<i>Procedimiento al que se somete</i>	<i>Puede abrir/no abrir</i>
1. SIN OBRA	Declaración responsable Promotor y Técnico	Actuación comunicada	PUEDE ABRIR
2. OBRA MENOR	Declaración responsable Promotor y Técnico	Procedimiento simplificado	PUEDE ABRIR
3. OBRA MAYOR	Solicitud de licencia obra Proyecto técnico	Procedimiento ordinario	NO ABRIR

B. CALIFICADAS:

B.1. ACTIVIDADES CALIFICADAS:

- Industria y almacenes con potencia < 20 kw o con superficie < 150 m².

(Objetos y materiales, excepto productos químicos, farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, que se tramitará conforme al RAMINP).

- Comercio: Potencia < 20 kw o superficie local < 500 m².
- Garajes sin ventilación mecánica número de vehículos < 5.
- Administrativo: Potencia < 20 kw o superficie local < 500 m².
- Local pública concurrencia:

Locales de reunión de trabajo si la ocupación es < 50 personas o superficie < 150 m²: Bibliotecas, centros de enseñanza, oficinas con presencia de público, gimnasios, salas exposiciones, centros culturales, clubes sociales y deportivos, residencias.

Cálculo de ocupación: 1 persona / 0,8 m² útiles.

- Explotaciones agrícolas con potencia < 20 kw o superficie < 150 m².

Explotaciones ganaderas, con número de animales inferior al equivalente a 2,5 UGM.

Tabla de equivalencia en UGM por cabezas y especies:

Aves:

- | | |
|----------------------|-------|
| - Palmípedas | 0,26. |
| - Pavos | 0,21. |
| - Otras aves | 0,15. |
| - Gallinas ponedoras | 0,14. |

Equino:

- | | |
|---------------------|------|
| - De 1 a 2 años | 0,6. |
| - De más de 2 años. | 1,0. |

Bovino:

- De 6 meses a 2 años 0,6.
- De más de 2 años 1,0.

Caprino:

- Ovino: De más de 4 meses y menos 1 año. 0,1.
- Cabras/ovejas 0,15.
- Machos adultos 0,12.

Tipo	Documentación a presentar	Procedimiento	Puede abrir / no puede abrir
1. SIN OBRA	Declaración responsable	*Procedimiento ordinario	
2. OBRA MENOR	Promotor y Técnico + PROYECTO TECNICO	* Calificación de la actividad * Declaración responsable	PUEDE ABRIR
		cumplimiento medidas correctoras	
		* Licencia Obra menor con actividad	
3. OBRA MAYOR	Solicitud licencia + Proyecto técnico	* Procedimiento ordinario * Calificación de la actividad * Declaración responsable	NO ABRIR
		cumplimiento medidas correctoras	
		* Licencia Obras y Actividad	

B.2. CALIFICADAS QUE SOBREPASEN LOS SUPUESTOS ANTERIORES:

Sin obra, con obra menor o mayor, se tramitará conforme al procedimiento ordinario con solicitud genérica, proyecto técnico.

No puede abrir hasta que obtenga licencia de apertura y funcionamiento.

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIA URBANÍSTICA

1. OBRAS DE ESCASA ENTIDAD URBANÍSTICA.

- a. Impreso normalizado facilitado por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.
- b. Plano de situación facilitado por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.
- c. Copia de autorización administrativa, que en su caso pudiera ser exigible según normativa específica.

2. ACTIVIDAD O SERVICIO DE ESCASA ENTIDAD URBANÍSTICA O MEDIO AMBIENTAL SIN OBRAS.

- a. Declaración responsable suscrita por el Promotor y Técnico competente, según modelo normalizado realizado por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.
- b. Documento que acredite la titularidad del local (contrato alquiler, escritura propiedad, etc.).
- c. Impreso de autoliquidación del impuesto y tasa correspondiente a la apertura de la actividad.
- d. Memoria descriptiva, que contenga, como mínimo el siguiente contenido:
 - Actividad real a desarrollar, con la descripción suficiente.
 - Nombre del promotor.
 - Situación de la actividad.
 - Superficie construida en m², donde esté ubicado el local (planta baja, alta, sótano, etc.).
 - Potencia en Kw de los equipos, maquinaria e instalaciones.
 - Tipo de productos que se almacenan y/o comercializan.
 - Servicios higiénicos.
 - Accesos a la actividad: Vía pública, peatonal, a través de espacios abiertos.
 - Plano de situación del PGOU vigente.
 - Planos de planta de distribución indicando el nombre de las distintas dependencias y plantas acotadas.

- Manifestar si en el local se van a realizar obras. En caso afirmativo y teniendo en cuenta la naturaleza de las obras, deberá de solicitar licencia urbanística conjuntamente, quedando sujeto a un procedimiento simplificado.

3. DOCUMENTACIÓN PARA PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

3.1. Si la actuación conlleva obra menor y apertura de actividad inocua, se presentará:

a. Declaración responsable del Promotor y Técnico competente, en documentos normalizados facilitados por el Ayuntamiento describiendo las características básicas de la actuación que se pretende.

b. Plano, croquis o fotocopia de callejero señalando la situación del edificio, parcela o solar.

c. Si se tratase de una nueva implantación o modificación de actividad con obras, la memoria deberá incluir la descripción de la actividad y de las obras, indicando la posición del local dentro del edificio, sus accesos y comunicaciones con el mismo, la maquinaria e instalaciones fijas del local y la actividad con sus características técnicas, incluyendo cuando la naturaleza de la actividad lo justifique las de carácter sanitario, los servicios higiénicos y las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia, etcétera).

d. Planos o croquis, a escala, acotados, de planta y/o sección y/o alzado que reflejen el estado actual y en su caso, el reformado tras la intervención, que contengan, al menos, los extremos indicados en el punto anterior.

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

3.2. Si la actuación fuera únicamente realizar una obra con carácter menor (que no afecte a la estructura y configuración arquitectónica del edificio), se presentará con carácter general la siguiente documentación:

a. Solicitud de obra menor en documento normalizado facilitado por el Ayuntamiento.

b. Memoria descriptiva de las obras, acompañándose presupuesto de ejecución de los trabajos.

c. Plano de situación, documento normalizado que lo facilitará el Ayuntamiento.

d. Plano a escala, del estado actual y reformado de la obra.

e. Autoliquidación del impuesto de obras en documento normalizado que lo facilitará el Ayuntamiento.

3.3. Documentación complementaria para el procedimiento simplificado en obra menor:

La documentación se complementará con la que en cada caso se indica para cada tipo de actuación:

3.3.1. Obras exteriores que afecten a la fachada del edificio catalogado: Descripción fotográfica de la misma. Si únicamente afectan a la fachada de un local, croquis de las mismas en las que se puedan apreciar los salientes que se producen desde la línea de fachada.

3.3.2. Instalación de una muestra o banderín luminoso: Plano a escala adecuada y memoria explicando dimensiones y material, según PGOU.

3.3.3. Cerramiento y vallado de solares: Alineación oficial con plano a escala adecuada y memoria conforme a la ordenanza municipal de medio ambiente.

3.3.4. Instalación de antenas: Proyecto de telecomunicaciones y certificado oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones y autorizaciones administrativas reglamentarias.

3.3.5. Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional:

- Certificado de Técnico facultativo habilitado legalmente, visado por el colegio profesional correspondiente, de su conformidad a la ordenación urbanística, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.

- Seguro de responsabilidad civil.

- Copia de las restantes autorizaciones que fuesen precisas (electricidad, climatización, gas, etc.) y en su caso, concesiones, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

3.3.6. Instalación de grúas:

- Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Técnico con dirección facultativa de la misma, visado por el colegio profesional correspondiente.

- Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 300.000 euros.

- Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por Técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas según el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.

- Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante la Consejería de Industria de Castilla-La Mancha, debidamente registrada.

- Copia del certificado emitido por organismo de control autorizado.

3.3.7. Andamios y plataformas elevadoras o elementos similares: Dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por Técnico competente, visada por el colegio profesional correspondiente.

3.3.8. Actividades industriales y de almacenamiento: Deberán indicarse los productos empleados y almacenados, las cantidades previsibles y en el caso de que no sean de uso ordinario, sus características frente al fuego, carga de fuego y nivel de riesgo intrínseco.

3.3.9. Obras que generen residuos de construcción y demolición (RCD): El solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir.

3.3.10. Apertura de pozos: Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

3.3.11. Obras en elementos comunes de una propiedad: Se acreditará autorización por certificación de acuerdo de la Comunidad de Propietarios de la finca.

3. DOCUMENTACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

3.1. Documentación general.

En todos los casos se aportará la siguiente documentación:

3.1.1. Impreso normalizado de solicitud o en su caso, declaración responsable de Promotor y Técnico en actividades calificadas, según anexo I de la ordenanza, facilitados por el Ayuntamiento.

3.1.3. Poder bastante para edificar (título de propiedad, contratos de alquiler, nota simple Registro de la Propiedad). En el caso, de apertura y funcionamiento de actividad se acreditará mediante título de propiedad, contratos de alquiler, nota simple Registro de la Propiedad.

3.1.4. Copias de las solicitudes debidamente registradas ante organismos sectoriales.

3.1.5. 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.

3.1.6. Declaración del Promotor de haber colocado, en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo la actuación, cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras y actividad.

3.1.7. Dos ejemplares de proyecto/s técnico suscrito por Técnico/os competente/es y visados por el colegio oficial correspondiente, según la normativa de aplicación o, en su caso por la oficina de Supervisión de Proyectos de la Administración, acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

3.2. Documentación específica.

Según la naturaleza de las obras:

3.2.1. Autorización de la Comunidad de Propietarios, en obras que afecten a elementos comunes del edificio, mediante certificación.

3.2.2. En áreas protegidas se deberá presentar documentación gráfica y fotográfica suficiente para demostrar el cumplimiento de la normativa establecida en el PGOU.

3.2.3. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en los requisitos administrativos establecidos en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, actualizada por la Ley 2/2009, de 14-05-2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo para otorgamiento de calificación urbanística o licencia de obras en suelo rústico de reserva o de especial protección, en todo caso.

3.2.4. Si la actividad a la que van a servir las obras, o estas mismas están sujetas a evaluación de impacto ambiental, conforme establece la normativa en Castilla-La Mancha, deberá adjuntarse la documentación necesaria.

3.2.5. Cuando sean legalmente exigibles a la persona solicitante, copia de las restantes autorizaciones y en su caso, concesiones administrativas o acreditación de haberlas solicitado.

ANEXO III

ACTIVIDADES Y OBRAS CON INFORME PRECEPTIVO DE EMERGENCIA

Uso	Características	Licencias en
VIVIENDA	Vivienda colectiva en bloque, más de cuatro viviendas	OBRAS
RESIDENCIAL PUB	En todos los casos	OBRAS APERTURA
SANITARIO	Todos, excepto consultorios y clínicas (sin hospitalización) con superficie < 100 m ²	OBRAS APERTURA
DOCENTE	Mayores de 300 m ²	OBRAS APERTURA
ADMINISTRATIVO	Mayores de 300 m ²	OBRAS APERTURA
COMERCIAL	Mayores de 150 m ²	OBRAS APERTURA
PÚBLICA CONCURRENCIA	Siempre, excepto cuando sean locales de reunión de trabajo < 50 personas y /o superficie < 150 m ²	OBRAS APERTURA
GARAJES	Más de CUATRO	OBRAS APERTURA
INDUSTRIAL Y ALMACENES	Con superficie mayor o igual a 150 m ² .	OBRAS APERTURA
PLANEAMIENTO	Planes de Ordenación Municipal	Antes de la aprobación municipal