

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mula

6003 Aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo.

El Pleno del Ayuntamiento de Mula en sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2020, aprobó con carácter inicial la Ordenanza reguladora de la Intervención Administrativa en la Edificación y Uso del Suelo.

Sometido el expediente a un periodo de información pública por un plazo de treinta días hábiles, mediante edicto publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia n.º 186, de 12 de agosto de 2020, no se han presentado reclamaciones ni sugerencias, por lo que se entiende definitivamente aprobada dicha ordenanza.

Contra la aprobación definitiva se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el siguiente a la publicación del presente Edicto.

A continuación se hace público el texto de la Ordenanza, de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I: Objeto y ámbito

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en materia urbanística, entendida ésta en un sentido amplio, abarcando la actividad de construcción, la edificación y los usos del suelo, en el término municipal de Mula, en virtud de lo establecido en el Título X de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 2.- Legislación.

Dicha intervención se realiza a través de los medios establecidos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 84.1 de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/1985.

Artículo 3.- Definiciones.

A los efectos establecidos en la presente Ordenanza, se entiende por:

a) Licencia urbanística: Es el acto administrativo reglado por el que se autoriza la realización de actuaciones de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma y los plazos de ejercicio de conformidad con la normativa aplicable.

b) Declaración responsable en materia de urbanismo: Es el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta a la Administración municipal, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en esta Ordenanza, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos, y que

se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la realización objeto de la declaración.

c) Comunicación previa en materia de urbanismo: Es el documento en el que el interesado pone en conocimiento de la Administración municipal que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto a declaración responsable ni a licencia urbanística.

Capítulo II: Información urbanística

Artículo 4.- Información urbanística.

1. El administrado ejercerá su derecho a la información urbanística mediante:

a) La consulta directa. b) Por escrito, expresada a través de Cédula Urbanística.

2. Consulta directa.

Toda persona tendrá derecho a ser informada verbalmente y de forma gratuita del régimen urbanístico aplicable a 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. La información se dará en consonancia con las circunstancias y disponibilidad del personal municipal en cada momento. Igualmente podrá examinar por sí misma la documentación integrante del planeamiento urbanístico vigente y de los instrumentos de su desarrollo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas a tales efectos. Toda la información mencionada podrá ponerse a disposición de los administrados a través de la Web municipal para su libre acceso.

Artículo 5.- Cédula Urbanística.

1.- Toda persona tendrá derecho a solicitar por escrito información sobre datos generales o específicos del régimen urbanístico y condiciones aplicables a una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos, previo pago de la tasa que corresponda. En ese sentido, la cédula urbanística constituye el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2.- Contenido de la Cédula Urbanística:

a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.

b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.

c) Definición de aprovechamientos.

d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación.

Igualmente, se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste, establecido por el planeamiento urbanístico vigente.

g) Unidad de ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.

h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición del Informe ficha.

i) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

j) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

3. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos integrantes del planeamiento urbanístico vigente y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como demás normativa municipal de carácter medioambiental, previo abono, en su caso, de la tasa que corresponda.

Artículo 6.- Requisitos de la solicitud.

1. De forma específica contendrá descripción sucinta del inmueble o finca, así como ubicación de la misma, referencia catastral completa y, en su caso, pormenorización de los extremos de la normativa urbanística y/o medioambiental sobre los que se solicita información o interpretación.

2. Cuando la consulta escrita verse sobre un inmueble determinado, deberá acompañarse de plano de emplazamiento sobre el planeamiento urbanístico vigente o unidad de ejecución objeto de consulta, o bien plano catastral con referencia a Polígono y parcela.

3. Abono, en su caso, de la tasa correspondiente.

Artículo 7.- Régimen jurídico.

1. Las Consultas y las Cédulas Urbanísticas tendrán un mero valor informativo, no pudiendo crear derechos en orden a la obtención de licencias. Las consultas no suspenden los plazos derivados de la obligación de obtener o solicitar licencia.

2. La consulta se presentará en documento o medio electrónico normalizado y será contestada en el plazo de veinte días.

TÍTULO II

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Capítulo I: Tipos y normas generales

Artículo 8.- Reglas comunes.

1. Los actos de edificación, uso, actividad o sus transformaciones que se produzcan en el término municipal de Mula requerirán de los títulos habilitantes correspondientes, en los casos y términos en que vienen definidas por la legislación vigente y en la presente Ordenanza, y sin perjuicio de la aplicación de los demás medios de intervención.

2. El otorgamiento de los títulos indicados en el apartado anterior no exime de cualesquiera otras intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial aplicable.

3. Cuando la instrucción del procedimiento exija la aportación de cualquier autorización sometida a la competencia de otra Administración pública, el

cómputo del plazo se interrumpirá quedando en suspenso desde el momento en que el interesado solicite la autorización y hasta tanto la obtenga, siempre y cuando lo acredite suficientemente.

4.- En caso de procedimiento de legalización de obras objeto de expediente sancionador de disciplina urbanística que precisen la autorización de otra Administración pública, la denegación de esta autorización será comunicada al órgano sancionador.

Artículo 9.- Actos sujetos a intervención municipal.

1. Está sujeto a intervención municipal todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación. En concreto, son todos aquellos actos previstos en los artículos 263 a 265 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 10.- Actos no sujetos a licencia, declaración responsable y/o comunicación previa.

No será exigible licencia urbanística previa, ni declaración responsable o comunicación previa, en los siguientes supuestos:

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

b) Las obras de dotación de servicios urbanísticos previstas en los proyectos de urbanización o en los proyectos de obras ordinarias, por cuanto la aprobación de dichos proyectos implicará la autorización para la ejecución de las obras.

c) Las obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución, vinculadas al deber de conservar. No obstante, las obras o actuaciones que se realicen con ocasión de una orden de ejecución que excedan de las medidas estrictamente señaladas en la misma precisarán la autorización correspondiente. Cuando se necesiten ampliar las obras o actuaciones sobre dichos inmuebles se requerirá para su ejecución la previa solicitud de la licencia de obras correspondiente o presentación de la declaración responsable o comunicación previa, y, según los casos, la aportación de la documentación requerida para su obtención en función del tipo de obra y del nivel de catalogación-protección del bien inmueble en el que se pretendan efectuar.

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

Artículo 11.- Modos de intervención y tipos de procedimientos.

Los procedimientos de actuación municipal en el otorgamiento de autorizaciones de construcción se dividen en dos tipos: aquellos en los que el inicio de la actividad urbanística ha de ser posterior a la autorización municipal -otorgamiento de licencia-, y aquellos en los que el promotor puede efectuar la actividad urbanística una vez que realiza la correspondiente declaración o comunicación ante el Ayuntamiento.

Artículo 12.- Alcance y control de la legalidad urbanística.

1. La intervención municipal se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal y técnica del proyecto

y cualquier otra documentación técnica o declaración exigible para que puedan ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado y/o informe de idoneidad y calidad documental del colegio profesional o entidad correspondiente, o del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese, y la conformidad o no de lo proyectado con la normativa urbanística, medioambiental y sectorial que le sea de aplicación.

2. En ningún caso se controlarán los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales, limitándose a comprobar los parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico vigente, las determinaciones de los Planes Especiales de Protección y cuantos aspectos referidos a la accesibilidad, habitabilidad, seguridad u otros vengan exigidos por la legislación vigente en cada momento.

3. La intervención municipal en el control de las instalaciones auxiliares de los edificios, que no sean objeto de regulación específica por Ordenanza municipal, se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales para su alojamiento. No incluirá la comprobación de las normativas específicas cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración pública.

4. En aquellas obras o actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones públicas, la intervención municipal requerirá, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido concedidas.

Artículo 13.- Tramitación conjunta de licencias urbanísticas y de actividades.

1. En los supuestos en que sea preceptiva la licencia de actividad y, además, licencia urbanística, éstas serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. En estos casos, si procediera denegar la licencia de actividad, se notificará así al interesado y se entenderá asimismo denegada la licencia de obras.

2. Cuando las obras vinculadas a una actividad no precisen de licencia, sino de otro título habilitante, no se podrá comenzar las obras hasta tanto se emita informe previo sobre la compatibilidad de la actividad con el planeamiento u otras normativas sectoriales. Si de dicho informe resultare la incompatibilidad de la actividad, se dictará resolución en la que se ordenará al solicitante que se abstenga de ejecutar las obras previstas.

Artículo 14.- Objeto y contenido de la licencia.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo sobre la pertinencia de las obras e instalaciones y, en su caso, también sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

3. Las licencias facultarán a los titulares para realizar 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.

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

Artículo 15.- Vigencia de licencia.

1. Las licencias urbanísticas relativas a obras se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella.

2. En caso de que no se hubiera determinado en el acto de otorgamiento plazo alguno, se entenderán otorgadas bajo la condición de observancia de seis (6) meses para iniciar las obras, o un (1) año en obras de nueva edificación, y de treinta y seis (36) meses para la terminación de éstas, a contar desde la concesión.

3. El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras, así como la fecha de instalación de cada uno de los elementos auxiliares de obra autorizados conjuntamente con la licencia de obras.

Artículo 16.- Pérdida de eficacia de la licencia.

1. Para la pérdida de vigencia de la licencia se seguirá procedimiento administrativo de acuerdo con la Ley y siguiendo el principio de audiencia al interesado.

2. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna de las siguientes causas:

a) Anulación de la misma por resolución judicial o administrativa, o suspensión temporal de sus efectos.

b) Incumplimiento de las condiciones a las que estuviesen subordinadas, de conformidad con las normas aplicables.

c) Concesión de una nueva licencia sobre el mismo establecimiento o presentación de nueva declaración responsable.

d) Caducidad de la licencia o del ejercicio del derecho.

3. La pérdida de eficacia de la licencia conllevará, en los casos en que así proceda, la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado a que se encontrare antes de su concesión o toma de conocimiento.

4. La renuncia a una licencia sólo afectará a los que la hubiesen formulado, sin que suponga la extinción de la misma, posibilitando, en aquellos casos fundamentados, que la misma pueda ser transferida a otros interesados que lo soliciten de acuerdo con lo determinado en el artículo 19.

Artículo 17.- Prórroga y caducidad de la licencia.

Por causa justificada, previa solicitud expresa realizada antes de que finalicen los plazos respectivos, se podrá prorrogar la licencia urbanística por tiempo igual al inicialmente acordado. La prórroga del plazo de inicio de las obras no comporta, por sí misma, prórroga del de terminación de obra.

Se declarará la caducidad de las licencias en los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras o actuaciones amparadas por la licencia no den comienzo en el plazo fijado en el acto de otorgamiento, o en su defecto, en el de seis meses, o un año para el caso de obras de nueva edificación, a contar desde la

fecha de notificación de su otorgamiento o del correspondiente permiso de inicio, y finalicen en el plazo máximo de treinta y seis meses computados del mismo modo.

b) Cuando se suspenda la ejecución de las obras por período superior a seis meses, por cualquier causa, salvo que la misma sea imputable a la Administración.

La declaración de caducidad corresponderá al órgano competente para conceder la licencia, y podrá acordarse de oficio o a instancia del interesado, previa audiencia a la persona responsable, una vez transcurridos e incumplidos los plazos a los que se refiere el apartado anterior, aumentados con las prórrogas que, en su caso, se hubiesen concedido.

La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad si no se solicita y obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística y ambiental vigente.

En consecuencia, las actuaciones amparadas en la licencia caducada se consideran como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Artículo 18.- Solicitud de nueva licencia.

La declaración de caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular de la misma, o al de sus causahabientes, de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, adaptándose aquella al planeamiento y demás normativa de aplicación vigente en el momento de su petición.

Para la obtención de esta nueva licencia podrá utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras o instalaciones que resten por ejecutar. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

Artículo 19.- Transmisión de licencias o cambio de titularidad.

1. Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento, suscrito por el anterior y el nuevo titular, acompañado del título jurídico en que se fundamente dicha transmisión. En el supuesto en que la licencia estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquella comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por el técnico director de la obra.

2. No se requerirá el consentimiento o suscripción del anterior titular en aquellos casos en los que se derive la transmisión de manera clara del título jurídico.

3. Sin el cumplimiento de los requisitos expresados, las responsabilidades de todo orden que pudieran derivarse serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo propietario o empresario de las obras o actividad.

Artículo 20.- Autorizaciones de usos y obras de carácter provisional.

1. En los supuestos establecidos por la Ley y el planeamiento urbanístico vigente, excepcionalmente podrá otorgarse autorización para usos,

construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, siempre y cuando estos no se encuentren expresamente prohibidos por la legislación sectorial, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico con tal carácter, y se consideren compatibles con la ordenación por no dificultar su ejecución.

2. Será necesario justificar su necesidad y carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación. La provisionalidad de las obras o usos y la autorización solo podrá concederse si concurre alguno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque solo ofrezcan provecho para situaciones efímeras y determinadas.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso, se deduzca que solo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

3. En suelo no urbanizable solo se autorizarán, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, los usos provisionales y las instalaciones requeridas para su implantación, pero en ningún caso obras ni construcciones que tengan carácter de edificación.

4. Consecuentemente, la autorización solo podrá concederse sometida a plazo o a condición extintiva que deriva de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Las obras se demolerán o los usos se erradicarán cuando concurra el vencimiento del plazo o el cumplimiento de la condición, o así lo acuerde el Ayuntamiento.

5. La eficacia de la autorización 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 autorización, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento.

6. El otorgamiento de estas autorizaciones requiere la previa prestación de la garantía o depósito en cuantía suficiente, en orden a la reposición del suelo al estado originario, y que en todo caso, será como mínimo por el importe de los costes de demolición y desmantelamiento.

Artículo 21.- Ejecución de licencias y modificaciones.

1. Las obras e instalaciones se ejecutarán de conformidad con el proyecto técnico aprobado y las condiciones impuestas en la licencia.

2. Si durante el ejercicio de las actividades autorizadas se produjeran variaciones que alteraran significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad, deberán ser objeto de una nueva solicitud de licencia municipal.

3. Si las variaciones suponen una modificación de obras previamente autorizadas, se habrá de solicitar nueva licencia de obras que contemple estas variaciones. Se consideran modificaciones sustanciales las que supongan alteración de los parámetros del planeamiento urbanístico vigente respecto del proyecto aprobado. A título enunciativo, son modificaciones sustanciales las que 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, a la habitabilidad, al incremento del número de viviendas, a las condiciones de

seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos, o a la alteración de elementos incluidos en su ficha en el caso de edificios catalogados.

4. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia y, en su caso, un nuevo presupuesto de las obras.

5. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido y descripción de las obras objeto de la modificación, haciendo referencia expresa a la previa licencia que se modifica.

6. Las modificaciones no sustanciales que se introduzcan durante la ejecución de las obras e instalaciones autorizadas, serán objeto de legalización en el procedimiento de ocupación, inicio o funcionamiento de actividad o en apertura, según proceda. En todo caso, deberán ponerse en conocimiento de la Administración con carácter previo a su ejecución, acompañándose, en su caso, de la correspondiente declaración técnica responsable. Se exceptúan de esta regla las modificaciones de obra en ámbitos protegidos por planeamiento especial o en inmuebles catalogados, que deberán ser autorizadas de manera previa.

7.- Toda modificación que se solicite llevará incluido, en caso necesario, un nuevo presupuesto de las obras.

Artículo 22.- Licencias parciales o por etapas.

1. El titular de una licencia urbanística, bien durante la tramitación del expediente de concesión de licencia urbanística al proyecto básico, o bien después de aquella, podrá proponer su ejecución en diversas fases autónomas. La ejecución por fases de las obras objeto de licencia se admitirá en aquellos casos en que sean de considerable entidad o presenten suficiente complejidad, siempre que las fases resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

2. Cuando la determinación de las fases de ejecución se apruebe con el proyecto básico, la licencia incluirá, en su condicionado, dichas fases, indicando los plazos para la presentación de los sucesivos proyectos de ejecución de las distintas fases y, en su caso, el plazo de inicio y finalización de las obras de la primera fase de ejecución. Como regla general, las distintas fases se ejecutarán en los plazos establecidos en la presente Ordenanza, y el plazo de presentación del proyecto de ejecución de una fase no excederá de seis meses, computados desde la fecha de finalización de la ejecución de la anterior fase.

3. Una vez aprobada la determinación de fases de ejecución, el programa podrá modificarse como mejor convenga para el desarrollo del proceso edificatorio, con la finalidad de favorecer el inicio del mismo y evitar su paralización.

Artículo 23.- Obligaciones generales de los titulares de las licencias.

A) Obligaciones materiales.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la correspondiente licencia urbanística en función de las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, el titular de la licencia estará sujeto a las prescripciones que a continuación se señalan:

a) A ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al contenido de la autorización, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones.

b) A ejecutar, en su caso, la conversión de la parcela en solar o las obligaciones de urbanización del ámbito no vinculadas directamente a la edificación, mediante la presentación de garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales, y compromiso de ejecutar simultáneamente las obras de edificación y de urbanización. Esta obligación incluye la necesidad, en las obras sobre edificios existentes que afecten de forma sustancial a la fachada, de trasladar cables y conductores de suministros grapados en la misma a tubos o canalizaciones en vacío (con sus correspondientes registros) ubicados en el subsuelo de la acera o calzada colindante con la alineación oficial de la parcela, siempre que esto sea posible y el Ayuntamiento lo considere necesario.

c) A colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras un cartel informativo de las principales características y alcance de las mismas, su desarrollo y agentes que intervienen, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos, en general, de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios. Asimismo, se consignará la fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución de la misma, todo ello cuando el Ayuntamiento lo considere necesario y según modelo oficial.

d) Disponer siempre en la obra o establecimiento de copia de la licencia de edificación o actividad concedida.

e) Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente.

f) Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras pueda causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.

g) Retirar, en un plazo no superior a cinco días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza que se hubiere constituido.

h) A cumplir con la normativa vigente en materia de residuos acreditando la gestión adecuada de los mismos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza que se hubiere constituido.

2. El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la primera ocupación, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

B) Obligaciones formales:

1. El titular de una autorización municipal debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso, serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

a) Inicio de las obras, así como la fecha de instalación y retirada de cada uno de los elementos auxiliares de la obra autorizados conjuntamente con la licencia, así como la ejecución de las fases que se especifique en la licencia de acuerdo con el artículo 22 de la presente Ordenanza. En los supuestos en los que la concesión de licencia se haya realizado sobre el Proyecto Básico se podrá iniciar la obra con la presentación del Proyecto de Ejecución que contenga una declaración técnica responsable que acredite su concordancia con el Proyecto Básico. En caso de que no haya concordancia, se indicará en el Proyecto de Ejecución cuales son las

modificaciones sufridas, no pudiendo iniciarse la obras hasta que se produzca el acuerdo municipal que autorice las modificaciones indicadas.

b) Finalización de las obras, y presentación del certificado final de obra en caso de actuaciones sujetas a proyecto, y/o solicitud de la licencia de primera ocupación o utilización cuando las obras se encuentren sujetas a ella.

c) Comunicar la interrupción justificada de las obras que puedan dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia u otra autorización.

d) El titular de las licencias y autorizaciones está asimismo obligado a satisfacer las obligaciones fiscales y tributarias derivadas de su solicitud, de su otorgamiento o de su ejecución que vengan establecidas en las ordenanzas fiscales vigentes, en la forma y plazos previstos en las mismas.

e) A comunicar las modificaciones, sean o no sustanciales, en la actividad desarrollada, que conllevará, en su caso, la obligación de presentar otra nueva solicitud o declaración.

Capítulo II: Procedimiento general

Artículo 24.- Normativa.

1. Las solicitudes de licencias, autorizaciones e inspecciones técnicas de la actividad urbanística se ajustarán a los procedimientos señalados en esta Ordenanza, que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la legislación urbanística, y la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común, junto con las especialidades contenidas en la legislación local, 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.

2. El procedimiento general previsto en este capítulo se aplicará a lo previsto en el capítulo siguiente en aquello que no contradiga el contenido del mismo.

Artículo 25.- Solicitudes.

1. Los procedimientos regulados en la presente Ordenanza se iniciarán mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación exigida en esta Ordenanza según el tipo de procedimiento de que se trate.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a la identificación del interesado, fecha, lugar y firma de la solicitud, 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.

Artículo 26.- Documentación requerida.

1. Para la tramitación de solicitudes de autorizaciones contenidas en esta Ordenanza, deberá aportarse la documentación requerida para cada tipo de procedimiento, prevista en el Título siguiente, y en los anexos de esta Ordenanza.

2. Cuando se trate de actividades u obras en terrenos de dominio público se exigirá con carácter previo la autorización o concesión de uso que corresponda, y que deberá acompañar a la correspondiente solicitud.

3. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, comunicada, declarada o inspeccionada la actividad, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

4. En las licencias de obras de edificación, demolición y ocupación de la vía pública, el solicitante deberá garantizar la correcta ejecución de las obras y/o de la reposición de los servicios urbanísticos, mediante la prestación de fianzas en la forma y por el importe que resulte del informe de los Servicios Técnicos Municipales.

5. La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones, declaraciones y documentos podrá efectuarse en papel o en soporte electrónico; las personas jurídicas solo lo harán en soporte electrónico.

Artículo 27.- Subsanación y mejora de la solicitud.

1. Si la solicitud, comunicación o declaración no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de veinte días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

2. Se entenderá a todos los efectos como fecha de inicio del expediente la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver.

Artículo 28.- Informes.

1. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

2. Los Servicios Técnicos Municipales competentes emitirán informe técnico y los Servicios Jurídicos Municipales el correspondiente informe jurídico que se circunscribirán al alcance y ámbito de control previsto en esta Ordenanza.

Artículo 29.- Requerimiento de subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo que deberá precisar las mismas, señalando el plazo para su subsanación, que no podrá exceder de tres meses, incluyendo advertencia de caducidad del procedimiento en caso de no presentación de la documentación para la subsanación, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

3. Si el requerimiento se cumplimentara parcialmente o de manera insuficiente, la licencia será denegada.

Artículo 30.- Paralización y caducidad

1. Cuando se haya paralizado el expediente por subsanación de deficiencias por el interesado y en el plazo concedido para ello no se hubiesen subsanado, o por cualquier otra causa que le sea imputable al interesado se hubiera paralizado por tiempo de tres meses, la Administración acordará la caducidad y archivo de las actuaciones, en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre,

del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas notificándose al interesado.

2. No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en la cumplimentación de trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución.

Dicha inactividad no tendrá otro efecto que la pérdida de su derecho al referido trámite.

Artículo 31.- Resolución.

1. Concluida la instrucción del expediente, se procederá a su resolución, en la que se acordará el otorgamiento, indicando los requisitos, condiciones o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir, o su denegación, que en todo caso será motivada.

2. El plazo máximo de resolución del expediente es de tres meses, a contar desde el día de presentación de la solicitud, salvo aquellos casos en los que haya otro plazo legalmente establecido. No obstante la notificación de reparos o el requerimiento efectuado al interesado para la aportación de documentación o subsanación de deficiencias, suspende el cómputo del plazo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior sobre paralización del expediente y caducidad.

En el caso de que se precise autorización de otra Administración, previa a la licencia municipal, el cómputo del plazo para el otorgamiento de licencia se suspenderá hasta la acreditación ante el ayuntamiento de la resolución que ponga fin al expediente tramitado por dicha Administración.

En ningún caso se entenderán adquiridas licencias por silencio administrativo en contra de la legislación o el planeamiento aplicable. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

Capítulo III: Declaración responsable y comunicación previa

Artículo 32.- Definición y efectos.

1. Las declaraciones responsables y comunicaciones previas constituyen el medio de intervención al que se someten aquellas actuaciones de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica, para las cuales sea suficiente un control posterior para determinar su adecuación a la normativa aplicable.

2. Las declaraciones responsables y comunicaciones previas producirán sus efectos desde el día de la presentación de la totalidad de la documentación requerida, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración municipal que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación del interesado de restituir la

situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, mediante procedimiento sancionador incoado a tal efecto, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

Artículo 33.- Procedimiento en la declaración responsable y comunicación previa.

1. La comunicación previa y la declaración responsable deberán efectuarse en modelos normalizados, acompañados de la documentación que, para cada actuación concreta y tipo de procedimiento, se especifica en el Título III y los anexos a esta Ordenanza.

2. La documentación se analizará en el momento de su presentación o en el día hábil siguiente, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento de aplicación y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados o declarados concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando la documentación resulte incompleta, el interesado será requerido para la subsanación correspondiente dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, a tenor de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo y de lo prescrito en esta ordenanza.

b) Cuando se estime que la actuación comunicada o declarada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por estos procedimientos, en plazo no superior a quince (15) días hábiles, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de actuación de que se trate.

c) En los casos anteriores, la Administración municipal requerirá al solicitante de que se abstenga de ejecutar total o parcialmente su actuación por no haberse solicitado adecuadamente.

3. Presentada en regla la documentación o, en su caso, debidamente subsanada, se produce la toma de conocimiento de la comunicación o declaración responsable por la Administración municipal, que le permite conocer la existencia de dicha obra o actividad urbanística y posibilita el control posterior, distinto de la facultad de inspección ordinaria, con las consiguientes obligaciones tributarias, pudiéndose requerir al interesado la aportación o exhibición de la documentación que haya declarado poseer, así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la actividad.

4. En caso de que se realicen visitas de comprobación de la actividad urbanística se levantará acta de comprobación.

Artículo 34.- Ejecución y modificaciones.

1. Únicamente se podrán ejecutar las obras o ejercer las actividades descritas en la actuación declarada o comunicada. Cuando se pretenda introducir modificaciones sustanciales durante la ejecución o ejercicio se deberá comunicar de nuevo el hecho al Ayuntamiento.

2. Las obras deberán realizarse en el plazo de vigencia del título habilitante, que será de seis (6) meses en el caso de las sujetas a comunicación previa, y de dos (2) años para las tramitadas como declaración responsable, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento en la ejecución interrumpiendo el cómputo del plazo. Transcurridos los plazos de ejecución sin haberse realizado

las obras, procederá la caducidad del título habilitante, previos los trámites establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

Artículo 35.- Condiciones.

1. La declaración responsable y comunicación previa producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

2. El interesado deberá tener a disposición de los Servicios Municipales la comunicación previa o declaración responsable diligenciadas, facilitando el acceso a la obra o local al personal de dichos servicios para inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

3. La ejecución de las obras cumplirá las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, medio ambiente, seguridad y salud en el trabajo y cualesquiera otras que resulten de aplicación. Las dimensiones y características de las obras no excederán de las comunicadas o declaradas; cualquier extralimitación de las mismas deberá legalizarse y, en caso contrario, se incoará el correspondiente expediente sancionador.

4. En los supuestos de transmisión de la titularidad será de aplicación lo previsto para las licencias en el artículo 19 de esta Ordenanza.

5. 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.

6. Subsidiariamente será de aplicación el régimen jurídico previsto para las licencias, en la medida en que resulte aplicable a estos medios de intervención.

TÍTULO III

TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

Capítulo I: Procedimiento de autorizaciones de obras y otros actos sujetos a licencia

Artículo 36.- Concepto.

1. Son actos sujetos a licencia los relacionados en el artículo 263 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia:

a) Los establecidos en la legislación básica estatal en materia de suelo y ordenación de la edificación.

b) Las obras de infraestructura, vialidad, servicios y otros que se realicen al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

c) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento u otros usos a que se destine el subsuelo.

d) Los grandes movimientos de tierra y explanaciones, en cualquier tipo de suelo.

e) La tala masiva de arbolado o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

f) Las intervenciones en edificios declarados Bien de Interés Cultural (BIC) o catalogadas por el planeamiento urbanístico vigente, que afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos catalogados, o a algún elemento artístico.

g) Aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o subsuelo no enumerados anteriormente cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

2. También están sujetos a licencia:

a) Parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Obras de edificación de carácter permanente, definidas en el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, sujetas a proyecto o documentación técnica suficiente.

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

d) Autorización de constitución o modificación de complejo inmobiliario o propiedad horizontal.

Artículo 37.- Contenido de la solicitud.

La documentación que deberá acompañar la solicitud de licencia es la fijada en el Anexo I de esta Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

Artículo 38.- Proyecto técnico.

Todo Proyecto de Edificación podrá desarrollarse, a efectos de su tramitación administrativa para la obtención de la preceptiva licencia de obras, en dos etapas:

Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, según establece el artículo 6.1.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), de conformidad con el artículo 13.1 a) del RDU, de acuerdo con el procedimiento regulado en la presente Ordenanza.

A) El contenido del Proyecto Básico será el establecido en el Anejo I del CTE.

Asimismo, cuando el Proyecto Básico no haya sido voluntariamente visado, deberá aportarse declaración responsable del técnico director en el que al menos conste su identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, acompañada de certificado acreditativo de que no se encuentra inhabilitado para la profesión.

B) El contenido del Proyecto de Ejecución será el establecido en el Anejo I del CTE.

En el caso de que la licencia haya sido concedida con Proyecto Básico, para el inicio de las obras deberá acompañarse Proyecto de Ejecución y demás documentación aneja vinculada a la misma, que será objeto de comprobación y autorización en los términos previstos en esta Ordenanza. El Proyecto de Ejecución, que deberá estar visado, deberá contener declaración responsable del proyectista que acredite la concordancia entre el Básico presentado y el de Ejecución.

Artículo 39. Presentación del Proyecto de Ejecución.

1. En los casos en que la licencia de obras se haya obtenido con el Proyecto Básico, dentro del plazo indicado en la misma para el inicio de las obras, deberá

presentarse un ejemplar del Proyecto de Ejecución, redactado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente o supervisado cuando proceda por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos, en su caso, así como la hoja de asunción de la dirección de las obras y de la dirección de la ejecución de la misma, o documento que las sustituya.

2. Con el Proyecto de Ejecución se acompañarán la declaración del técnico responsable sobre la concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución, y los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras, y aquella exigida en los anexos de esta Ordenanza. La presentación del Proyecto de Ejecución debidamente visado, con el resto de la documentación, habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, salvo que la declaración del técnico responsable sea de discordancia entre el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, en cuyo caso se emitirá informe técnico y, en su caso, jurídico, sobre el alcance de la misma, y sobre la necesidad de solicitar, si son modificaciones sustanciales, nueva licencia, sujetándose el resto de modificaciones no sustanciales al régimen de intervención previsto en esta Ordenanza a través de declaración técnica responsable. La autorización de inicio de obras contendrá la condición expresa de que la misma en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto Básico que no hayan sido declaradas expresamente. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el Proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

El técnico que haga la referida declaración de concordancia será responsable en el caso de existir discrepancias no puestas de manifiesto ante el Ayuntamiento.

Capítulo II: Procedimiento de declaración responsable urbanística

Artículo 40.- Ámbito de aplicación.

Son obras y otros actos sujetos a declaración responsable:

1. Las relacionadas en el artículo 264 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia:

a) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre edificios existentes cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente total, o no supongan la sustitución o reposición total de elementos estructurales principales.

b) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado a) o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la legislación urbanística vigente.

c) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegido o catalogados, de alcance menor, cuando no afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, ni al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos catalogados ni a ningún elemento artístico.

d) Edificios de nueva planta, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no residenciales ni de uso público, no superior a una altura.

e) Renovación de instalaciones en las construcciones, que no se consideren obra menor.

f) Primera ocupación de edificaciones de nueva planta y sucesivas ocupaciones en edificios existentes.

g) La colocación de carteles y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

h) Instalación de redes energéticas y de comunicaciones.

i) El cerramiento de fincas que no se considere obra menor.

j) Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere la presente ley, previa declaración de viabilidad por la Concejalía de Urbanismo, con las determinaciones del artículo 20 de esta Ordenanza y demás disposiciones legales.

k) Los que por su escasa relevancia no se encuentren sometidos a licencia urbanística pero requieran dirección facultativa, incluidas las obras de infraestructura, servicios y otros que se realicen al margen de proyectos de urbanización aprobados, así como las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento u otros usos a que se destine el subsuelo.

En todo caso, y de conformidad a la legislación básica estatal, se sujetará a este régimen la realización de obras de acondicionamiento de los locales para desempeñar actividades de comercio minorista y de prestación de servicios siempre que no tengan impacto en edificaciones objeto de protección específica en el uso privativo y en la ocupación de los bienes de dominio público.

2. Los sondeos para el aprovechamiento de aguas subterráneas, previa autorización por el Ayuntamiento y con las demás previsiones y autorizaciones preceptivas.

3.- También son obras sujetas al procedimiento previsto en este Capítulo, aquellas obras de adecuación o reforma de locales, viviendas o inmuebles que conforme a lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o norma que la sustituya, no tengan la consideración de edificación y por lo tanto no requieran proyecto técnico pero por cuya entidad, sin embargo, se considera que tienen la necesidad de contar con una memoria que describa detalladamente la actuación, así como su dirección técnica que garantice su correcta ejecución velando igualmente por la seguridad y salud de aquellos agentes intervinientes.

Especialmente se aplicará a todas aquellas obras que afecten a la envolvente del edificio en cualquiera de sus elementos y/o en todas aquellas obras destinadas a mantener los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, así como aquellas intervenciones destinadas a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 41.- Contenido de la solicitud.

1. La documentación que deberá acompañar la declaración responsable urbanística es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

2. A efectos de garantizar el cumplimiento de los principios de celeridad, eficacia, eficiencia y menor intervención, las declaraciones responsables deberán incluir la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones urbanísticas, evitando con ello que pueda ser requerida su aportación posterior.

Capítulo III: Procedimiento de comunicación previa de obra menor

Artículo 42.- Concepto de obra menor.

1. Son obras menores todas aquellas obras catalogadas así en la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, y que no estén

sujetas a licencia o declaración responsable, especialmente aquéllas que por su escasa entidad constructiva, económica y sencillez en su técnica, no precisan de proyecto técnico ni de memoria constructiva, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento.

2. Las obras menores quedan sujetas al régimen de comunicación previa regulado en los artículos 32 a 35 de la presente Ordenanza.

Artículo 43.- Contenido de la solicitud.

La documentación que deberá acompañar la solicitud de comunicación previa de obra menor es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada, o requerida por los Servicios Municipales.

Capítulo IV: Procedimiento de declaración responsable para la realización de obras vinculadas a actividades

Artículo 44.- Obra vinculada a actividades.

1. Están exentas de obtener licencia de obra, y quedarán sujetas al régimen de declaración responsable en materia de urbanismo, aquellas obras que se reseñan en el apartado 2 de este artículo y vinculadas a los procedimientos de apertura de actividades que se tramiten mediante comunicación previa y/o declaración responsable, en los términos contenidos en la legislación siguiente: la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio; el Decreto-Ley 2/2014, de 1 de agosto, de medidas tributarias, de simplificación administrativa y en materia de función pública de la Región de Murcia; la Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia; el Decreto-Ley 2/2016, de 20 de abril, de medidas urgentes para la reactivación de la actividad empresarial y del empleo a través de la liberalización y de la supresión de cargas burocráticas, que modifica la Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada, y demás normas concordantes.

2. Están sujetas a este procedimiento, las obras que no lleguen a tener la consideración de edificación en los términos establecidos en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación por concurrir en alguno de los siguientes supuestos:

a) Obras de escasa entidad constructiva y sencillez en su técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que no alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que no tengan carácter de intervención total o las parciales que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o no tengan por objeto el cambio de uso del edificio.

c) Obras de carácter parcial en edificios catalogados, que no afecten a elementos o partes objeto de protección.

Artículo 45.- Contenido de la solicitud.

1. La documentación que deberá acompañar la comunicación previa de obra vinculada a la apertura de establecimiento es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

2. En función del tipo de obra a realizar en los términos previstos en los artículos 40 (obra sujeta a declaración responsable) y 42 (obra menor) se deberá presentar la documentación correspondiente.

Capítulo V: Declaración responsable de primera ocupación y segunda ocupación

Artículo 46.- Concepto de primera ocupación.

La primera ocupación es aquella intervención administrativa que autoriza el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma, para lo cual se procederá a acreditar que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

Artículo 47.- Régimen jurídico.

a) De conformidad con el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, la obtención de la primera ocupación es un requisito esencial para proceder a la declaración de la obra nueva por medio de escritura pública de todo tipo de construcciones, con independencia de su destino a vivienda o no.

b) Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación provisional la acreditación de la licencia urbanística de obras, fijándose como plazo máximo de duración de dichos contratos el establecido en la licencia para la ejecución de las obras.

c) Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios la acreditación de la declaración responsable de primera ocupación, en construcciones destinadas a viviendas.

d) Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios la acreditación de la declaración responsable de primera ocupación, o la licencia de actividad (o comunicación previa en caso de ser ésta el régimen exigible), en construcciones destinadas al ejercicio de una actividad.

Artículo 48.- Contenido de la solicitud de primera ocupación.

La documentación que deberá acompañar la solicitud es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

Artículo 49.- Concepto de segunda ocupación.

La segunda ocupación es el acto administrativo municipal en orden a determinar si una construcción reúne los requisitos necesarios de seguridad, salubridad y accesibilidad para que pueda habilitarse al uso al que se destina.

Es un documento esencial para las sucesivas ocupaciones de inmuebles cuando, en ellos, se haya producido la extinción de los servicios previstos en el Art. 47 de esta ordenanza, que se solicitará cuando no sea posible acreditar la primera ocupación.

En el caso de edificaciones ejecutadas sin título habilitante alguno, solo se podrá obtener si hubiese prescrito la infracción urbanística o, en caso de haberse incoado el expediente de disciplina urbanística correspondiente, si hubiera transcurrido el plazo para llevar a cabo la ejecución de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.

Este título habilitante:

- a) En caso de viviendas tendrá la denominación de cédula de habitabilidad.
- b) Cuando se trate de locales destinados a una actividad mercantil o industrial se requerirá el título habilitante que corresponda para el ejercicio de la actividad.

Artículo 50.- Contenido de la solicitud de segunda ocupación.

La documentación que deberá acompañar la solicitud de segunda o posterior ocupación es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

Capítulo VI: Licencias de segregación y constitución de complejos inmobiliarios

Artículo 51.- Licencia de segregación.

1. La licencia de segregación es el acto municipal de control urbanístico por el que se autoriza la división de una finca para dar lugar a dos o más diferentes.

2. El régimen jurídico de las licencias de segregación se sujeta a las prescripciones contenidas en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, los artículos 105 a 109 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, y lo previsto en el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 52.- Contenido de la solicitud de licencia de segregación.

La documentación que deberá acompañar la solicitud de licencia de segregación es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

Artículo 53.- Autorización de complejo inmobiliario o propiedad horizontal.

La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, o la modificación de los mismos, sigue las prescripciones del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

Artículo 54.- Contenido de la solicitud de autorización de complejo inmobiliario o propiedad horizontal.

La documentación que deberá acompañar la solicitud de licencia de constitución y/o modificación de complejo inmobiliario o propiedad horizontal es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

Capítulo VII: Residuos e instalaciones auxiliares

Artículo 55.- Residuos.

1. El control de la gestión de los residuos derivados del proceso de la construcción está sujeto a determinadas normas legales que atribuyen

competencias a los entes locales en la materia, especialmente a la Ley 22/2011, de Residuos y Suelos Contaminados, y el Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

2. Los residuos se ajustarán a lo previsto en esta Ordenanza, o en su defecto, la Ordenanza especial que regule los mismos, publicada en el BORM de 19 de octubre de 2013, y su gestión se realizará de manera conjunta e integrada en el proceso de otorgamiento de la respectiva autorización.

Artículo 56.- Instalaciones auxiliares.

1. Las instalaciones o medios auxiliares son el conjunto de elementos necesarios para la ejecución de la obra, ya afecten al dominio público o propiedad privada, y pueden consistir entre otros:

- Instalación de grúas.
- Instalación de andamios.
- Instalación de vallados de protección.
- Instalaciones receptoras de los residuos derivados del proceso constructivo: contenedor de escombros, casetas de obras, etc.

2. Las autorizaciones para su instalación se integrarán en el proceso de otorgamiento de la licencia, declaración responsable o comunicación previa, y cuando no se integren requerirán autorización independiente, que supondrá la necesidad de presentar la correspondiente solicitud, acompañada por la documentación que se fije para cada una de las instalaciones, y de acuerdo con la Ordenanza reguladora correspondiente, publicada en el BORM de 19 de diciembre de 1998.

Capítulo VIII: Actuaciones de interés público

Artículo 57.- Actuaciones de interés público.

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, o en suelo urbanizable no sectorizado, no podrán obtener la licencia urbanística municipal prevista en los capítulos anteriores sin la previa autorización específica de interés público, otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma en los términos que establece el Art. 104 de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en aquellos casos en los que así se fije en la Ley y en el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 58.- Solicitud y contenido.

Corresponde al órgano competente de la Comunidad Autónoma, en los términos que establece el Art. 104 de la Ley 13/2015, la autorización de los usos y edificaciones excepcionales por razón de interés público, conforme al siguiente procedimiento:

1. La solicitud se presentará en el Ayuntamiento de Mula, y se acompañará de la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos para cada caso.

2. La documentación que deberá acompañar la solicitud es la fijada en el Anexo I de la presente Ordenanza, sin perjuicio de cualquier otra documentación y/o información indicada en la instancia normalizada o requerida por los Servicios Municipales.

3. El Ayuntamiento de Mula la someterá a exposición pública, como mínimo durante 20 días, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, finalizada la cual

remitirá el expediente completo, debidamente informado por la corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes necesarios para su justificación.

4. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada.

5. La autorización por interés público de usos y edificaciones en suelo no urbanizable estará gravada con un canon por uso excepcional en cuantía del 1% del presupuesto de ejecución material, excepto aquellos supuestos de titularidad o utilidad pública declarada.

TÍTULO IV

CONTROL Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Capítulo I: Objeto y contenido

Artículo 59.- Ámbito de aplicación.

El ejercicio de la potestad administrativa de vigilancia, inspección, control y sanción ambiental se ajustará a lo previsto a las normas generales que regulan tales potestades y en especial al Título X de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, sus normas de desarrollo y a las normas especiales fijadas en la presente Ordenanza.

Artículo 60.- Actuaciones de inspección y comprobación.

1. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, por propia iniciativa o previa denuncia de particular, proceder a la inspección de las obras y otras actuaciones urbanísticas autorizadas, o sin autorización, a fin de comprobar el correcto cumplimiento de la legalidad urbanística, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al uso del suelo dentro del marco de las competencias municipales.

2. Si como consecuencia de tal comprobación se constatará la falsedad de los datos contenidos en la documentación que dio lugar a la autorización, o la situación irregular de la obra o actividad urbanística, se adoptarán por el órgano competente las medidas correctoras precisas para la restauración del orden infringido, pudiendo acordar la suspensión de las obras en curso y, en su caso, la incoación del procedimiento sancionador de conformidad con la normativa en vigor.

3. La falsedad de los datos contenidos en la documentación técnica podrá determinar la responsabilidad del técnico que la hubiera suscrito, con independencia de la que sea imputable al promotor del expediente.

Artículo 61.- Fines de la inspección.

La inspección tendrá como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, suelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada.
- c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Colaborar con las Administraciones competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, en particular haciendo cumplir las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllos hayan acordado.

f) Vigilar, investigar y garantizar la adecuación a la legalidad ambiental de las actividades sometidas a licencia, comunicación o declaración responsable.

g) Comprobar el funcionamiento de las actividades mediante visitas de inspección individualizadas, tanto de oficio como a instancia de parte, y sin perjuicio del sometimiento de la actividad a planes de inspección o a inspección periódica, así como el mantenimiento y cumplimiento de las condiciones en que se hubieren autorizado o aprobado.

h) Comprobar y determinar la eficacia de las medidas de prevención y corrección de protección ambiental que se hayan fijado en los distintos actos de control e intervención administrativa previa.

i) Comprobar y exigir la adecuación de las distintas actividades a las exigencias derivadas de las modificaciones de la normativa aplicable en cada momento.

j) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas.

Capítulo II: Disciplina

Artículo 62.- Régimen jurídico.

El ejercicio de la potestad administrativa para la protección de la legalidad urbanística se ejercerá de conformidad con lo previsto en la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 63.- Actividad municipal de protección de legalidad.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística dará lugar a la adopción, por la Administración competente, de las siguientes medidas:

- Iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

- Restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

- Imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales.

2. La imposición de una sanción administrativa no exonera ni excluye del deber de adoptar las medidas de restauración que resulten precisas.

Artículo 64.- Valoración de obras e instalaciones.

1. A los efectos de lo regulado en la presente Ordenanza, el cómputo de la valoración de las obras e instalaciones objeto de sanción se efectuará en los términos establecidos en la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, y concretando lo dispuesto en dicha legislación, según los criterios que se recogen en los siguientes artículos.

2. La valoración se realizará conforme los criterios fijados en el Art. 287 de la Ley.

A los efectos de calcular el valor de la obra realizada en el momento de la incoación de los expedientes, se atenderá a los siguientes porcentajes:

Fases de obra ejecutada%

Cimentación 5,00%

Estructura 35,00%

Cubierta 45,00%

Cerramientos exteriores 50,00%

Carpintería exterior 60,00%

Revestimientos exteriores 70,00%

Revestimientos parámetros interiores 75,00%

Solados 80,00%

Carpintería interior 85,00%

Instalaciones 90,00%

Acabados 100,00%

Artículo 65.- Sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán, en función de la clase de infracción de que se trate, con multa, en relación con el valor de lo realizado objeto de infracción, de acuerdo con los criterios establecidos en el Art. 286 de la Ley.

2. La no concurrencia de alguna circunstancia modificativa de la responsabilidad determinará que la sanción definitiva corresponderá al tipo medio de cada horquilla sancionadora, sin perjuicio de la concurrencia de circunstancias agravantes o atenuantes.

Artículo 66.- Circunstancias agravantes y atenuantes.

La sanción tipo a aplicar como consecuencia de la comisión de una infracción urbanística se verá afectada por la concurrencia de circunstancias modificativas de la responsabilidad, tanto atenuantes como agravantes, que supondrán una disminución o un incremento, respectivamente, del tipo medio de cada horquilla sancionadora.

Disposición adicional primera

Una vez esté habilitada la recepción o envío telemático de las solicitudes, certificaciones, y demás documentos que formen parte de un proceso de tramitación electrónica, podrán presentarse los mismos exclusivamente en este formato.

Disposición adicional segunda

La Junta de Gobierno Local procederá a la aprobación, y modificación en su caso, de todos los modelos de instancias, solicitudes, certificados, memorias, que sean necesarios para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

Los modelos deberán ser aprobados en el plazo máximo de 3 meses, y serán publicados en la página web municipal.

Disposición transitoria

Los promotores de expedientes que a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se encontraran en tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Mula y se refirieran a actuaciones que entren en el ámbito de aplicación de los distintos procedimientos simplificados regulados por la presente Ordenanza, podrán acogerse a dicho procedimiento presentando para ello la documentación prevista en cada caso.



Disposición final

De acuerdo con lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación de su texto completo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, tras su aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación

Los Anexos y formularios están publicados en la página web municipal.

Mula, 19 de octubre de 2020.—El Alcalde Presidente, Juan Jesús moreno García.