

**Ayuntamiento de Aras de los Olmos**

*Edicto del Ayuntamiento de Aras de los Olmos sobre aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de la concesión de licencias de edificación y régimen de declaración responsable de obras de modificación o reforma.*

**EDICTO**

Habiéndose publicado en el BOP de fecha 16 de julio de 2.012, la aprobación inicial de la ordenanza fiscal, y no habiéndose presentado reclamaciones a la misma, se publica la presente el texto íntegro de la misma:

Ordenanza reguladora de la concesión de licencias de edificación y régimen de declaración responsable de obras de modificación o reforma

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto de la Ordenanza**

Constituye el objeto de la presente Ordenanza municipal la regulación del procedimiento de intervención administrativa para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de edificación, así como del régimen de declaración responsable para las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, cuando se localicen en tal caso en suelo urbano con condición de solar o en suelo no urbanizable común, debiendo cumplirse en todo caso con las exigencias derivadas de la legislación sobre suelo no urbanizable y de paisaje.

**Artículo 2. Régimen jurídico general**

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

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

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

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

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

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

6. Los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar a la parcela de la condición de solar (compensación de excedentes y las cesiones dotacionales, y en su caso, la previa aprobación de Programas de Actuación Aislada, y de los instrumentos de equidistribución), se tramitan en expediente independiente al de licencia de edificación y con carácter previo a su solicitud y en todo caso, a su concesión, conforme a la legislación urbanística.

**Artículo 3. Modificación de la licencia**

1. En el supuesto que se produzcan modificaciones sustanciales del proyecto que supongan una alteración de las condiciones que sirvieron de base para la obtención de la licencia de obra mayor, deberá solicitarse la oportuna licencia complementaria. Si se tratare de modificaciones no sustanciales, deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento, para su autorización.

2. En todo caso, no podrá continuarse la ejecución de las obras hasta su autorización por el Ayuntamiento.

3. Se aplicará la legislación vigente en el momento de la solicitud de la modificación de licencia

**Artículo 4. Vigencia de las licencias urbanísticas y su prórroga.**

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

2. Las licencias urbanísticas de edificación se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar o interrumpir, como para terminar las obras, de acuerdo con lo determinado en el apartado 2 del artículo 5 de la presente Ordenanza.

3. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de las licencias por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento.

**Artículo 5. Caducidad de las licencias urbanísticas.**

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

2. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, previa audiencia al interesado durante un plazo de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras mencionada en el apartado anterior, y siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Por haber transcurrido más de 6 meses, contados desde la recepción por el interesado de la notificación del acto de concesión de la licencia, sin haberse iniciado la realización de las obras para los que fue concedida.

b) Por haber estado paralizadas las obras por un plazo superior a 6 meses.

c) Por haber transcurrido 24 meses, o el plazo indicado en el proyecto de ejecución de obras o instalaciones si éste fuere más corto, sin que las obras que hayan sido objeto de la licencia hayan sido realizadas en su totalidad. Dicho plazo se computará en los términos previstos en el apartado a) de este artículo.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. En tanto no sea otorgada ésta, no podrán realizarse más que las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada durante tiempo superior a un año desde la declaración de caducidad procederá la sujeción del inmueble al régimen de edificación forzosa. Las actuaciones urbanísticas realizadas después de la declaración de caducidad de la licencia, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

**Artículo 6. Ejecución y terminación de las obras amparadas por la licencia.**

1. No obstante la obtención de la licencia de edificación, a efecto de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, antes de iniciar la ejecución será exigible la previa comunicación por escrito a la Administración actuante con una antelación mínima de 15 días.

2. Además, antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor.

3. Con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras de nueva construcción amparadas por una licencia de edificación, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento esa circunstancia, para que el Ayuntamiento pueda proceder a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas.

4. Una vez terminada, la dirección facultativa expedirá la certificación de final de obra en los términos dispuestos en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

TÍTULO II  
LICENCIAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN  
Y DECLARACIONES RESPONSABLES DE OBRAS  
DE MODIFICACIÓN O REFORMA:  
CLASES Y DOCUMENTACIÓN

Artículo 7. Licencia de edificación y licencia de demolición: concepto.

1. Se comprenden en el ámbito de las licencias de edificación, y requerirán de la presentación del correspondiente proyecto técnico:
  - a) Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
  - b) Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
  - c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
  - d) Los indicados en el Plan General Vigente.
2. Se comprenden en el ámbito de las licencias de demolición, y requerirán de la presentación del correspondiente proyecto técnico, las obras consistentes en la demolición total o parcial de edificios o instalaciones existentes.

Artículo 8. Licencia de edificación: documentación.

1. Con carácter general, para la obtención de la licencia de edificación deberá presentarse instancia suscrita por el interesado, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, acompañada, necesariamente, de la siguiente documentación:
  - a) Proyecto básico o básico y de ejecución, por duplicado en formato papel y un ejemplar en soporte digital, redactados por técnico competente y visados, en su caso, por el colegio oficial correspondiente, con el siguiente contenido mínimo:
    - Memoria descriptiva y justificativa de las obras, con indicación expresa de su adecuación al entorno.
    - Indicación del destino específico de las obras, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación.
    - Plano de sinación escala 1:500.
    - Plano de emplazamiento acotando ancho del vial, los linderos de la parcela, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia más próximos, las cotas de nivel de la planta baja, alineaciones y rasantes, y en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.
    - Planos acotados a escala mínima 1:100 de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio o la instalación.
    - Presupuesto de las obras dividido por capítulos.
    - Documentos previstos en el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
  - b) Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.
  - c) Cuestionario de la Estadística de Construcción de Edificios elaborado por el Ministerio de Fomento.
  - d) En caso de ser necesaria la utilización de una grúa, plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Esa cifra podrá ser revisada y actualizada con arreglo al índice de precios al consumo, mediante Orden de la Conselleria competente en materia de territorio. También se deberá aportar un certificado acreditativo firmado por técnico competente de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.
  - e) Cuando se trate de obras de demolición (demolición total del inmueble, edificación nueva con demolición previa del inmueble y rehabilitación con demolición parcial), se aportará, además, la siguiente documentación:
    - Descripción de la construcción objeto de demolición, que incluya fotografías de todo el edificio o instalación (fachada y cubierta), de los elementos más característicos y de la urbanización del entorno.

- Memoria justificativa de la demolición, con indicación del plazo de comienzo de las obras desde el otorgamiento de la licencia, expresión de la duración prevista de las obras y descripción del método de derribo.

- Proyecto técnico de demolición o derribo, que incluya plano parcelario a escala 1:2.000 señalando la construcción objeto de demolición, planos acotados de la planta, secciones y alzados a escala 1:100 y presupuesto por capítulos del coste de ejecución de las obras.

- Justificante de tener suscrita por el constructor una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños que pudieran ocasionarse con motivo de la demolición.

f) Justificante acreditativo de haber realizado el ingreso previo de la tasa correspondiente, según la Ordenanza Fiscal vigente.

2. En los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.

3. En todo caso, antes del inicio de las obras, deberá presentarse, asimismo, la siguiente documentación, sin perjuicio de la requerida por los técnicos municipales en la resolución que acuerde la concesión de la pertinente licencia municipal:

- a) Proyecto de ejecución, en el supuesto de no haberlo presentado junto con el proyecto básico, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. En el supuesto que el proyecto de ejecución difiriese del proyecto básico en virtud del cual fue concedida la licencia de edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 3 de la presente Ordenanza.
- b) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
- c) Proyecto de infraestructuras de telecomunicaciones redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (sólo en los supuestos de nueva edificación y rehabilitación integral, cuando se trate de edificios sujetos a régimen de propiedad horizontal).
- d) Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud, en su caso, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
- e) Documentos acreditativos del nombramiento de los directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas, con el visado de los colegios oficiales respectivos.
- f) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por los técnicos municipales en el supuesto correspondiente.

Artículo 9. Declaración responsable de obras de modificación o reforma: concepto.

1. Sin perjuicio de la posible necesidad de proyecto arquitectónico u otro análogo, así como del instrumento de intervención ambiental correspondiente, serán objeto de declaración responsable conforme a lo previsto en el artículo 71 bis de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, siempre que dichas obras se localicen en suelo urbano con condición de solar, o en suelo no urbanizable común, debiendo cumplirse en todo caso con las exigencias derivadas de la legislación sobre suelo no urbanizable y de paisaje. En otro caso, se sujetarán al régimen de la licencia de edificación, no requiriéndose proyecto técnico en aquellas establecidas en el Plan General y siempre que las obras de modificación o reforma de que se trate, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas

como obras menores, no considerando como tales aquéllas que impliquen modificación de usos.

2. No podrán ser objeto de declaración responsable y requerirán en todo caso de licencia municipal las obras que afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

Artículo 10. Declaración responsable de obras de modificación o reforma: documentación.

1. En el supuesto de obras de modificación o reforma sujetas al régimen de declaración responsable, deberá presentarse instancia suscrita por el interesado, según modelo normalizado aprobado por este Ayuntamiento, en la que se acredite la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación, de la ubicación física de la actuación, y se exprese que se cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejecutar la obra. La presentación de dicho modelo, rubricado por el interesado en todas sus hojas, y de la totalidad de la documentación anexa, habilitará a éste para el inicio inmediato de las obras desde el momento de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración. La omisión de alguno de los documentos indicados equivaldrá a la no presentación de la declaración responsable y, en consecuencia, la no legitimación para el inicio de la ejecución material de las obras.

2. La documentación anexa a presentar será la siguiente:

- a) Justificante acreditativo de haber realizado el ingreso previo de las tasas correspondientes de acuerdo con las ordenanzas vigentes.
- b) Fotografías detalladas de la situación del inmueble antes de la ejecución de la obra que se pretende. Las mismas deberán abarcar todas las perspectivas de dicha ubicación.

### TÍTULO III

#### PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES

Artículo 11. Reglas generales del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas

1. El procedimiento general para el otorgamiento de las licencias urbanísticas de edificación y de modificación o reforma no acogidas al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las especialidades previstas en los preceptos siguientes, se iniciará a instancia de parte mediante presentación de la correspondiente petición por escrito de acuerdo con los modelos normalizados que facilitará la Administración Municipal, y se presentará en cualquiera de los registros municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, acompañada, en su caso, de la documentación específica que para cada tipo de obra se ha establecido en la presente Ordenanza.

2. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la legislación aplicable o por la presente Ordenanza, se requerirá por una sola vez al solicitante de la licencia para que, en un plazo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición y se procederá al archivo de las actuaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El vencimiento del plazo máximo establecido sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

4. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comienza a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, siempre que la solicitud se acompañe de todos los documentos exigidos, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la documentación presentada junto con la solicitud o para la subsanación de deficiencias indicadas en los informes técnicos evacuados durante la tramitación del expediente.
- b) Períodos de suspensión del otorgamiento de licencias.

c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos y determinantes conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

5. Las licencias serán denegadas siempre que el ejercicio pretendido sea contrario a las normas legales y reglamentarias o a las contenidas en los Planes de Ordenación u ordenanzas municipales. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.

6. Una vez otorgadas las licencias de edificación, se dará traslado de la resolución dictada al servicio encargado del Registro Municipal de Urbanismo a los efectos de su inmediata anotación en dicho registro.

Artículo 12. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación.

1. Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que por razón del contenido específico de la obra se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, una vez recibida la documentación completa de la solicitud de licencia de edificación, se dará traslado de la misma a los servicios técnicos y jurídicos municipales, que deben emitir informe en el plazo máximo de 20 días hábiles, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables. Transcurrido ese plazo deberá continuarse la tramitación del procedimiento.

Los informes deberán solicitarse en unidad de acto a todos los Servicios que resulte necesario, y ello con el objeto de que, caso de tener que subsanar deficiencias, el requerimiento al interesado sea único, contemplando todas las deficiencias que proceda subsanar.

2. Cuando se trate de una solicitud de licencia de edificación formulada aportando el proyecto básico, se procederá a otorgar la licencia una vez obtenidos los informes favorables. Se autorizará el inicio de las obras cuando el interesado presente un ejemplar del proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente, o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo y la fecha de visado del mismo. Igual trámite será exigible para el Estudio de Seguridad y Salud y los restantes proyectos complementarios que, en su caso, se precisen para ejecutar las obras.

3. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a esas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se proseguirán las actuaciones.

4. No se podrán otorgar licencias municipales, ni de obras, ni el correspondiente instrumento de intervención ambiental, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable, que en los casos y mediante las técnicas reguladas en la Ley de Suelo No Urbanizable estén sujetos a previo informe o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente la emisión de informe o del acto de autorización y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos, tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la autorización.

5. El plazo para resolver las solicitudes de licencia de edificación será de dos meses, a contar desde la fecha en que la petición con la documentación completa tenga entrada en el registro municipal correspondiente, excepto para el supuesto de aquéllas que afecten a inmuebles catalogados o que estén en trámite de catalogación, consideradas como licencias de intervención según la legislación urbanística, que será de tres meses. Tratándose de obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, y no se sujeten al régimen de declaración responsable, el plazo de resolución será de un mes. Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá desestimada la licencia por silencio administrativo.

6. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento. En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística. Esas condiciones:

a) No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud.

b) Cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

7. Una vez dictada la resolución estimatoria, el proyecto técnico exigible, debidamente identificado, formará parte de la licencia.

Artículo 13. Régimen jurídico de la declaración responsable.

1. La documentación acreditativa de que el promotor cumple con los requisitos establecidos en la normativa urbanística y sectorial vigente (planeamiento urbanístico, legislación urbanística, normas de habitabilidad y diseño, Código Técnico de la Edificación, etc.) para poder ejecutar materialmente la obra identificada en la declaración responsable será de inmediata aportación en el plazo máximo de 10 días desde que le sea requerida por la Administración municipal en el cumplimiento de sus funciones de inspección y control, siendo la inspección municipal facultativa.

2. Es obligatorio también para el promotor responder debidamente en el plazo máximo de 10 días a cualquier requerimiento municipal de aclaración sobre las características de la obra, que sea realizado a dicho promotor o a quien esté ejecutando materialmente la misma. La falta de atención del requerimiento municipal en dicho plazo máximo producirá como efecto que las obras no cuenten con la cobertura de una declaración cuyo alcance, habiéndose suscitado dudas por parte de la administración, no ha sido aclarado debidamente por interesado.

3. El incumplimiento en la ejecución material de la obra de cualquier precepto legal, sea de índole urbanística o perteneciente a otros sectores, detectado por los servicios municipales y notificado al promotor o a quien esté ejecutando materialmente la obra, provocará la paralización inmediata de la ejecución de la obra y la aplicación del régimen de disciplina urbanística.

4. El promotor de la obra que realice la declaración responsable tiene la obligación de cumplir en la ejecución material de las obras con el plazo expresamente recogido en la declaración y de comunicar expresamente a la Administración la finalización de las mismas, no entendiéndose amparadas por la declaración aquellas que se realicen fuera de dichos plazos. El plazo máximo de ejecución de las obras en ningún caso superará los SEIS MESES meses desde la presentación de la declaración responsable.

5. En el caso de que por parte de los servicios municipales se diese traslado al promotor o a quien estuviese ejecutando materialmente la obra del informe técnico municipal en el que se apreciase que concurre la circunstancia de inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o bien en la que se hubiese detectado que la obra que se pretende ejecutar no está dentro de los supuestos de declaración responsable, o la no presentación ante la administración competente de ésta, o incumpliese por cualquier otra causa la normativa urbanística o sectorial aplicable o careciese de las concesiones o autorizaciones sectoriales pertinentes, se procederá por parte del promotor de la obra o de cualquier otro sujeto interviniente en la misma a la inmediata paralización de la obra. El apercibimiento municipal en ese sentido, desde el momento de la notificación, supone la carencia de título habilitante para la realización de las obras, así como para la ocupación del dominio público municipal. La resolución administrativa 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; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.

6. Sólo estará legitimado para presentar la declaración responsable el sujeto que asuma la condición de promotor de la misma. No será admisible ni surtirán efectos la declaración responsable suscrita por el contratista de la obra salvo que en el concurriese la circunstancia de promotor de la obra.

7. La declaración responsable no implicará la autorización para ocupación de la vía pública ni demás autorizaciones administrativas.

8. La declaración responsable efectuada en los términos previstos en la legislación urbanística y la presente Ordenanza municipal, surtirá

todos los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

#### TÍTULO IV

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 14. Derechos de los titulares de licencias urbanísticas

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el solicitante de una licencia urbanística o, en su caso, el titular de la misma, tiene derecho:

a) A ser informado por la Administración de las condiciones en que procede solicitar la licencia urbanística correspondiente que se pretende obtener.

b) A que la tramitación de la licencia se efectúe dentro de los plazos legales establecidos al efecto, considerando en todo caso el silencio administrativo como negativo, tal y como se hace mención en el artículo 11, apartado 3, de la presente Ordenanza.

c) A ejecutar la obra de conformidad con la licencia otorgada por la Corporación Municipal y dentro de los plazos establecidos en la Ordenanza. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas, deberá solicitarse la correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse por tal motivo, previa la tramitación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 15. Obligaciones de los titulares de las licencias.

1. Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto a las siguientes obligaciones, como régimen jurídico general integrante del contenido de la licencia, y sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma por aplicación de la normativa en vigor atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso:

a) Iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos determinados en la licencia o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente, sin perjuicio de las particularidades establecidas para la actuaciones sujetas a declaración responsable en la presente Ordenanza.

b) Ajustar la ejecución de las obras al proyecto autorizado mediante licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.

c) Garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los técnicos municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de la licencia.

d) Colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras de nueva planta, un cartel informativo de las principales características de las mismas (contenido, promotor, técnicos autor y director/es, constructor, fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución según la misma).

e) Tener a disposición de los servicios municipales el documento de la licencia urbanística concedida o, en su caso, el impreso conteniendo la comunicación con la diligencia «conforme».

f) Adoptar las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública, y ello con el objeto de salvaguardar la integridad física de las personas y cosas durante la ejecución de las obras.

g) Será responsabilidad del titular de la licencia todo daño personal o material que, como consecuencia de la ejecución de las obras, pudiera producirse.

h) La reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, constituyendo garantía suficiente al efecto, según valoración de los técnicos municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de la licencia.

i) Retirar, en un plazo no superior a 7 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y ce-

ramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior.

j) Facilitar el acceso a los funcionarios municipales al objeto de poder inspeccionar y comprobar la obra en curso de ejecución o ya ejecutada.

2. El titular de una licencia de edificación 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, será preceptiva la comunicación de la interrupción de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

Artículo 16. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras.

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

a) Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de ejecución de las obras, horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas y retirada de escombros y materiales.

b) Vallar el perímetro de las obras o instalaciones recayente a vía pública, con valla de precaución de dos metros de altura como mínimo, realizada con materiales que ofrezcan seguridad y aspecto decoroso. El máximo espacio a ocupar en terrenos de uso público no podrá exceder de los dos tercios de la acera, sin que en ningún caso la parte libre de ésta última pueda ser inferior a sesenta centímetros.

c) Instalar una protección volada o sobre pies derechos en los supuestos en los que el vallado no sea posible o resultase insuficiente para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

d) Instalar lonas o redes de protección entre los forjados.

e) Adoptar las medidas necesarias para asegurar la estabilidad de las edificaciones colindantes y de la seguridad peatonal y de tráfico rodado, así como las necesarias para evitar la rotura de conducciones de gas, de abastecimiento de agua, líneas eléctricas y demás instalaciones urbanas.

f) Todas aquellas obligaciones establecidas en el RD 1627/1997 de 24 de octubre o norma que lo sustituya.

## TÍTULO V

### INSPECCIÓN DE LAS OBRAS Y RÉGIMEN SANCIONADOR

#### Artículo 17. Inspección de las obras

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

#### Artículo 20. Medidas de protección de la legalidad.

1. Cuando las actuaciones urbanísticas reguladas en esta Ordenanza se realizaren sin la pertinente licencia municipal o sin ajustarse a su contenido, o bien sin haber presentado la correspondiente declaración responsable, o concurriendo inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, el Ayuntamiento acordará las medidas de restauración de la legalidad infringida previstas en la legislación urbanística de aplicación.

2. Iniciado un expediente de protección de legalidad urbanística, el órgano competente podrá adoptar las medidas provisionales que considere necesarias para garantizar la eficacia de la resolución. Se podrá dictar como medidas cautelares, entre otras, la retirada de los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de 5 días siguientes a la notificación de la orden de paralización, siendo retirados a costa del obligado en caso de incumplimiento de dicha medida; la suspensión de las obras; la clausura de accesos, etc.

#### Artículo 21. Infracciones y sanciones.

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

2. En ningún caso la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. En los casos en que la restauración del orde-

namiento infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

#### Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que se haya publicado íntegramente en el Boletín Oficial de esta Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

2012/23531

