

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Blanca

### **2812 Aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo.**

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, como así consta en Certificado de Secretaria de fecha 24 de febrero de 2015, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de 8 de enero de 2015 del Ayuntamiento de Blanca sobre aprobación de Ordenanza Reguladora de la Intervención Administrativa en la edificación y uso del suelo, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local:

#### ORDENANZA REGULADORA DE LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

##### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

###### Capítulo I OBJETO Y AMBITO

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2.- Principios

Artículo 3.- Definiciones

###### Capítulo INFORMACIÓN URBANISTICA

Artículo 4.- Información urbanística

Artículo 5.- Requisitos de la solicitud

Artículo 6.- Régimen jurídico

Artículo 7.- Interpretaciones

##### TITULO II INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

###### Capítulo I NORMAS GENERALES

Artículo 8.- Reglas comunes

Artículo 9.- Actos sujetos a intervención municipal

Artículo 10.- Actos no sujetos a licencia o comunicación previa

Artículo 11.- Modos de intervención y tipos de procedimientos

Artículo 12.- Alcance y control de la legalidad urbanística

Artículo 13.- Tramitación conjunta de actividades

Artículo 14.- Objeto y contenido de la licencia

Artículo 15.- Vigencia de licencia

Artículo 16.- Pérdida de eficacia de la licencia

Artículo 17.- Caducidad y prórroga de la licencia

Artículo 18.- Solicitud de nueva licencia

Artículo 19.- Transmisión de licencias

Artículo 20.- Licencias de carácter provisional

Artículo 21.- Ejecución de licencias y modificaciones

Artículo 22.- Licencias parciales o por etapas

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

#### CAPITULO II. PROCEDIMIENTO GENERAL

Artículo 24.- Normativa

Artículo 25.- Solicitudes

Artículo 26.- Documentación requerida

Artículo 27.- Subsanación y mejora de la solicitud

Artículo 28.- Informes

Artículo 29.- Requerimiento de subsanación de deficiencias

Artículo 30.- Resolución

Artículo 31.- Plazo máximo para resolución

#### CAPITULO III. COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 32.- Definición y efectos

Artículo 33.- Procedimiento de comunicación previa

Artículo 34.- Ejecución y modificaciones

Artículo 35.- Condiciones

#### TITULO III. TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

##### Capítulo I PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIONES DE OBRA MAYOR

Artículo 36.- Concepto.

Artículo 37.- Contenido de la solicitud

Artículo 38.- Proyecto técnico

Artículo 39.- Presentación del proyecto de ejecución

##### Capítulo II. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIONES OBRA MENOR "ORDINARIA"

Artículo 40.- Concepto de obra menor, y obra menor "ordinaria"

Artículo 41.- Contenido de la solicitud

##### Capítulo III. PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRA MENOR "EXPRESS"

Artículo 42.- Concepto de obra menor express

Artículo 43.- Contenido de la solicitud

##### Capítulo IV PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN PREVIA PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS VINCULADAS A ACTIVIDADES.

Artículo 44.- Concepto de obra menor vinculada a actividades

Artículo 45.- Contenido de la solicitud

##### Capítulo V LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 46.- Concepto de licencia de primera ocupación.

Artículo 47.- Régimen jurídico

Artículo 48.- Contenido de la solicitud

Artículo 49.- Concepto de cedula de habitabilidad

Artículo 50.- Contenido de la solicitud

Capítulo VI.- LICENCIAS DE SEGREGACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS  
INMOBILIARIOS

Artículo 51.- Licencia de segregación

Artículo 52.- Contenido de la solicitud

Artículo 53.- Autorización de complejo inmobiliario o propiedad horizontal

Artículo 54.- Contenido de la solicitud

Artículo 55.- Caducidad especial

Capítulo VII RESIDUOS E INSTALACIONES AUXILARES

Artículo 56.- Residuos

Artículo 57.- Instalaciones Auxiliares

Capítulo VIII ACTUACIONES DE INTERES PUBLICO

Artículo 58.- Actuaciones de interés público

Art. 59.- Solicitud y contenido

TITULO IV. CONTROL Y DISCIPLINA URBANISTICA

Capítulo I OBJETO Y CONTENIDO

Artículo 60 Ámbito de aplicación

Artículo 61. Actuaciones de inspección y comprobación

Artículo 62.- Fines de la inspección

Capítulo II DISCIPLINA

Artículo 63.- Régimen jurídico

Artículo 64.- Identidad de comunicación previa como licencia

Artículo 65.- Valoración de obras e instalaciones

Artículo 66.- Sanciones

Artículo 67.- Circunstancias agravantes y atenuantes

Disposición adicional primera

Disposición adicional segunda.

Disposición Adicional Tercera

Disposición transitoria.

Disposición final.

Anexo I Documentación necesaria para autorizaciones urbanísticas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en materia urbanística, entendida en un sentido amplio, abarcando tanto la actividad de construcción, edificación y usos del suelo, en el término municipal de Blanca

Esta intervención municipal se extiende tanto al control preventivo de la actividad bajo la figura de la licencia, como a los controles posteriores, por medio de la comunicación previa y declaración responsable buscando simplificar los procedimientos, haciendo más eficiente la labor municipal y adecuándola al marco normativo vigente, integrando las regulaciones urbanísticas y sectoriales.

El objetivo de la Ordenanza, a la vista de la reciente normativa comunitaria, estatal y autonómica referente a la liberalización de servicios y acceso

electrónico de los ciudadanos, es simplificar, salvaguardando el ejercicio de las competencias municipales, la tramitación de los procedimientos de intervención tanto en obras, procedimientos que en su tradicional versión, las licencias, se ven complementados con las figuras de la declaración responsable y comunicación previa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y la Ley reguladora de Bases de Régimen Local, y por la intervención posterior al ejercicio de estas actividades por medio de la inspección.

Esta simplificación se articula para dar respuesta no sólo a la citada normativa comunitaria sino también a la grave situación motivada por la actual crisis económica que afecta en especial al sector inmobiliario y que demanda la adopción de medidas tendentes a facilitar lo máximo posible el ejercicio de cualquier actividad que contribuya a generar riqueza.

En ese sentido, la norma pretende clarificar determinados aspectos que el Real Decreto Legislativo 1/2005 de Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, regula de una manera genérica o imprecisa, y que ante la existencia de una norma reglamentaria autonómica en ocasiones se hace de difícil aplicación, especialmente en ámbitos en los que la jurisprudencia de los tribunales autonómicos han incidido, declarando el carácter oscuro de la norma. En ese sentido, aunque el grueso de la Ordenanza dedica sus preceptos a la intervención en el uso del suelo, como control preventivos, también se ha optado por regular determinados aspectos en el ámbito de la protección de la legalidad urbanística, especialmente en el procedimiento sancionador, regulando cuestiones como la valoración de las obras, o el sistema de determinación de las sanciones.

## II

La Ordenanza se estructura en cuatro títulos divididos en capítulos. Consta de sesenta y siete artículos, tres disposiciones adicionales, una transitoria, y una final, junto un anexo.

El título I, Disposiciones Generales, consta de dos capítulos. El capítulo I, dedicado al objeto y ámbito de aplicación. El capítulo II, dedicado a la información urbanística

El título II, Intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación consta de tres capítulos. El capítulo I, regula una serie de reglas comunes que rigen el uso del suelo y la edificación, los distintos sistemas de control administrativo, y los diferentes procedimientos existentes. El capítulo II, regula el procedimiento administrativo general, que se aplica a los procesos de obtención de las diferentes licencias urbanísticas, y de una manera supletoria al resto de procedimientos. El capítulo III, regula el procedimiento de comunicación previa.

El título III, Tipos de Procedimiento, compuesto por cinco capítulos, regula in extenso los diferentes procedimientos administrativos existentes, y las especialidades propias de cada uno de ellos, en relación a los procedimientos generales previstos en el título anterior. Este título, se complementa con el anexo I, en el que viene reflejada la documentación que deberá presentar el interesado, respecto a cada uno de los citados procedimientos.

El título IV, Control y Disciplina esta configurado por dos capítulos. El capítulo I, se refiere a aspectos generales de la actividad municipal de control e inspección, así como los fines que se pretenden conseguir con ella. El capítulo II, regula determinadas cuestiones que afectan al ejercicio de la potestad sancionadora,

a fin de adaptar esta actividad a los requisitos fijados por la jurisprudencia autonómica, en materia de valoraciones de obra, o de los criterios sancionadores para la aplicación de agravantes y atenuantes, que se reflejan en la Ordenanza, sin perjuicio de los criterios complementarios que se fijen por la Junta de Gobierno en un momentos posterior, debido a las necesidades cambiantes propias del ámbito de aplicación de las mismas, y la necesidad de su rápida adaptación a las exigencias de la jurisprudencia.

## TITULO 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 tanto la actividad de construcción, edificación y usos del suelo, en el término municipal de Blanca, en virtud de lo establecido en el Título VI del Decreto Legislativo 1/2005, de Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.

A su vez, dicha intervención se realiza a través de los medios establecidos en los artículos 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 84.1 de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril.

#### Artículo 2.- Principios

La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue. A tal efecto el ejercicio de esta actividad se realizará en la manera menos restrictiva posible y adecuada a la consecución de los objetivos que la motivan.

La intervención municipal regulada en la presente ordenanza, se desarrollará, siempre que la normativa sectorial lo permita, a través de un único expediente administrativo, cualquiera que sea la actividad que lo motive, (obras o actividades) tramitándose bajo los principios de celeridad, eficacia, eficiencia y menor intervención

#### Artículo 3.- Definiciones

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

a) Licencia: es el acto administrativo de control previo, que autoriza y reconoce la preexistencia de un derecho, legitimando a su titular, el ejercicio del mismo.

b) Comunicación previa: es aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración municipal competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c) Declaración responsable: es el documento suscrito por interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente

a dicho reconocimiento o ejercicio. Estos requisitos estarán recogidos de manera expresa y clara en la correspondiente declaración responsable.

### **Capítulo 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 Cedula 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, igualmente podrá examinar por sí misma la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos urbanísticos 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, de conformidad con lo dispuesto en la ordenanza de Administración electrónica del Ayuntamiento de Blanca

3. Cedula Urbanística:

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. Se incluyen los informes relativos a compatibilidad/complementariedad de usos. En ese sentido:

a) Constituye el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

b) Los terrenos para los que se solicite, deberán constituir unidades registrales, siendo necesario emitir tantos informes- como unidades registrales completas existan.

Contenido de la cedula 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 Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

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.

4. De igual modo se facilitará al público la obtención de copias de los documentos integrantes del Plan General Municipal de Ordenación 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 5.- 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 terreno determinado, deberá acompañarse de plano de emplazamiento sobre topográfico oficial a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa conforme al Plan General del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.

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

#### **Artículo 6.- Régimen jurídico**

1. Las Consultas y las Cédulas Urbanísticas tendrán un mero valor informativo no pudiendo crear derechos ni expectativas de 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 diez días.

#### **Artículo 7.- Interpretaciones**

1. En caso de que surjan discrepancias de interpretación entre los distintos servicios municipales acerca del régimen aplicable a los actos y actividades reguladas en la presente ordenanza, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de las normas jurídicas y la interpretación de las normas urbanísticas, sectoriales y/o medioambientales, se podrá instar de oficio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia.

2. La unidad que detecte o requiera la decisión, elaborará un informe dictamen o propuesta de forma sucinta y concreta, conteniendo los apartados de consulta o problema, normativa afectada y propuesta, en su caso, dando traslado del documento para su posterior tramitación.

3. El órgano competente para aprobar el criterio interpretativo será aquél a quien corresponda resolver por razón de la materia objeto de la interpretación.

4. Los criterios interpretativos así resueltos tendrán efectos frente a todos desde la fecha de la resolución y una vez aprobados serán notificados a los diferentes servicios municipales e insertados en la Web municipal.

## TITULO 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 Blanca requerirá, 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, de licencia de obras, licencia apertura o de funcionamiento, de primera ocupación o utilización, y licencia para otras actuaciones urbanísticas.

2. El otorgamiento de las licencias indicadas 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.

#### Artículo 9.- Actos sujetos a intervención municipal

1. Esta sujeto a intervención municipal todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación. En concreto, son todos aquellos previstos en los artículos 214 y 221 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren 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 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 licencia, declaración responsable o comunicación previa, según los casos. Cuando se necesiten ampliar las obras o actuaciones sobre dichos inmuebles, requerirán 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**

1. Los procedimientos de actuación municipal en el otorgamiento de autorizaciones de construcción se dividen en dos tipos, aquellos en los que la actividad municipal es previa, y por ello, se requiere el otorgamiento de licencia previo al inicio de la actividad, y aquellos en los que la actividad municipal es posterior, y el promotor inicia la actividad desde el momento en el que realiza la correspondiente comunicación previa, con declaración responsable.

2. En ese sentido, la intervención urbanística municipal en el uso del suelo afecta principalmente a los siguientes ámbitos:

- a) Segregación o división de terrenos
- b) Constitución y/o modificación de complejos inmobiliarios, y propiedad horizontal
- c) Realización de obras, construcciones o edificaciones
- d) Primera y Cédulas de habitabilidad
- e) Otras autorizaciones urbanísticas

3. Los procedimientos municipales en función del tipo intervención, y cuya regulación extensa se realiza en el Título III son los siguientes:

- a) Licencia
  - Obra mayor
  - Obra menor ordinaria
  - Modificación sustancial de obra
  - Licencia de Segregación o parcelación
  - Licencia de constitución/modificación de complejo inmobiliario o propiedad horizontal
  - Primera Ocupación y Cédula de habitabilidad.
- b) Comunicación previa
  - Obra menor express
  - Obra menor vinculada a licencia de apertura o actividad
  - Modificaciones no sustanciales de obras con independencia de su régimen
  - Cambio de titularidad de autorizaciones.

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

1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal 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, 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 medio ambiental 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 Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) o determinaciones de los Planes Especiales de Protección.

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 se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas o concedidas.

#### **Artículo 13.- Tramitación conjunta de actividades**

1. En los supuestos en que sea preceptiva la licencia de actividad y, además licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. La resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística, de manera que si procediera denegar la primera, se notificará así al interesado y se entenderá asimismo denegada la segunda.

3. No se concederá licencia de obras sin el otorgamiento previo de la licencia de actividad que en su caso proceda, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación se destine al ejercicio de un actividad de características determinadas, o cuando racionalmente se deduzca que guardan relación directa o sirven para preparar la edificación necesaria para el ejercicio de la actividad, especialmente cuando se trate de obras que se han de ejecutar en el mismo emplazamiento previsto para la actividad.

#### **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 tanto sobre la pertinencia de las obras e instalaciones como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

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 la licencia deba entenderse obtenida por silencio administrativo, o habiéndose concedido expresamente, no se hubiera determinado en el acto de otorgamiento dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición de observancia de seis (6) meses, o un (1) año en obras de nueva edificación, para iniciar las obras y de treinta y seis (36) meses para la terminación de éstas 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. 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.

2. 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.

3. 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 art. 17.

**Artículo 17.- Caducidad y prórroga de la licencia**

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

a) Cuando las obras o actuaciones amparadas por la licencia no den comienzo fijado en el acto de otorgamiento, o en su defecto en el plazo 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.

Por causa justificada, previa solicitud expresa antes de que finalicen los plazos respectivos y por una sola vez, podrá concederse prórroga por tiempo no superior a la mitad del inicialmente acordado. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase de la obra, podrá autorizarse una última prórroga por plazo adecuado no superior a seis meses. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras, no comporta por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquella.

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

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

3. 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**

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.- Licencias de carácter provisional**

1. En los supuestos establecidos por la Ley de Suelo de la Región de Murcia, excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional, siempre y cuando estos no se encuentren expresamente prohibidos por el Planeamiento, ni puedan dificultar su ejecución

2. Será necesario justificar su necesidad y carácter no permanente. La provisionalidad de las obras o usos y la licencia 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. Consecuentemente, la autorización solo podrá concederse sometida a plazo límite o 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.

4. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, debiendo cesar en todo caso y ser demolidas, cuando lo acuerde el órgano competente del Ayuntamiento.

5. 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 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 la ejecución de las obras o el ejercicio de las actividades autorizadas se producen variaciones que alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio o las obras previamente autorizadas, deberán ser objeto de una nueva solicitud de licencia municipal y/o calificación ambiental, en su caso.

3. A los efectos establecidos en el apartado anterior se consideran modificaciones sustanciales las que supongan alteración los parámetros urbanísticos del PGMO de Blanca, 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, 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.

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 restantes 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.

### **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 la concesión de la licencia de obras a este proyecto básico, podrá proponer la ejecución del mismo en diversas fases autónomas. La ejecución por fases de las obras se admitirá en aquellos casos en que las obras objeto de licencia 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 del de seis meses, una vez finalizadas las obras de la fase anterior, 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 a lo autorizado, 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.

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 según el modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento

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 licencia de 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 licencia de obra o actividad 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, no podrá iniciarse la obra sin la presentación del proyecto de ejecución y previa resolución del Ayuntamiento respecto de la concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución que deberá dictarse y notificarse en el plazo de diez días desde la presentación de éste.

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.

d) El titular de las licencias está asimismo obligado a satisfacer las obligaciones fiscales y tributarias derivadas de su solicitud, de su otorgamiento o de su ejecución que vengán 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 Ley de Suelo de la Región de Murcia, y la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y 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 Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y 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, órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones.

3. En el acto de presentación de la solicitud o en el plazo de diez días, los servicios competentes examinarán la documentación aportada, y dentro de los mismos informarán a los solicitantes de la fecha de recepción, del plazo máximo establecido para la resolución y notificación del procedimiento y de los efectos del silencio administrativo.

### 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 solicitud de licencia, declaración responsable o comunicación previa.

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 de acuerdo con lo establecido por el Ayuntamiento en la Ordenanza de Administración electrónica.

**Artículo 27.- Subsanación y mejora de la solicitud**

1. En el momento de presentar la solicitud, comunicación o declaración responsable y realizarse el chequeo y comprobación de la documentación, si la solicitud, comunicación o declaración, no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado, por una sola vez, para que en el plazo de diez 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 consistirá en la declaración de tal circunstancia, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

2. Transcurrido el plazo referido sin realizar el requerimiento de subsanación y mejora de la solicitud, 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. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente copia del proyecto o de la documentación técnica a los órganos municipales que deban informar previamente la solicitud y no dependan del competente para su resolución.

2. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

3. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, 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.

4. 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 por una sola vez mediante un requerimiento único para subsanación de deficiencias de fondo que deberá precisar las mismas, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia de caducidad del procedimiento, por lo que dicho plazo en ningún caso será superior a tres meses.

2. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado con indicación de los recursos pertinentes.

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

**Artículo 30.- Resolución**

1. Concluida la instrucción del expediente, se elevará el mismo al órgano competente para su resolución, que procederá a su:

- Otorgamiento, indicando los requisitos, condiciones o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir, o darse por enterado en los supuestos previstos, para ajustarse al ordenamiento en vigor.

- Denegación, que en todo caso será motivada.

2. La resolución del órgano competente para resolver deberá producirse en el plazo máximo establecido en el artículo siguiente a contar desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

**Artículo 31.- Plazo máximo para resolución**

1. El plazo máximo en el que debe dictarse y notificarse la resolución de la licencia y/o autorización será de tres meses, salvo en el caso de las licencias de obra, que será de 1 mes, y en aquellos casos se establezca otro distinto en la legislación sectorial.

2. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado que hubiera deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto cuando se transfieran facultades relativas al dominio público o al servicio público, así como los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación:

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

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

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

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

e) La primera ocupación de las edificaciones.

En estos casos el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

**Capítulo III. Comunicación previa****Artículo 32.- Definición y efectos**

1. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables 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 comunicaciones previas y declaraciones responsables producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y permiten el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, 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, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, todo ello en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación

### **Artículo 33. Procedimiento en la comunicación previa**

1. La comunicación previa y las declaraciones responsables a ella vinculadas, 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. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración municipal, salvo en el supuesto contemplado en el apartado 3.a) de este artículo.

3. Analizada la documentación y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento 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 del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, dentro de los diez días hábiles siguientes, a tenor de lo dispuesto la legislación del procedimiento administrativo y de acuerdo con el artículo siguiente.

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 diez días hábiles, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

c) En los casos anteriores la Administración municipal requerirá al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar total o parcialmente su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento.

4. La toma de conocimiento de la comunicación o declaración responsable permite a la Administración municipal conocer la existencia de dicha obra 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.

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

6. Cuando se presente por el interesado solicitud de licencia, declaración responsable o comunicación previa para determinadas actuaciones y por la naturaleza de la obra o actividad le corresponda un régimen de intervención distinto al solicitado, se tramitará por el procedimiento más breve establecido en esta ordenanza.

#### **Artículo 34.- Ejecución y modificaciones**

1. Únicamente se podrán ejecutar las obras o ejercer las actividades descritas en la actuación 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 seis meses desde la fecha de la comunicación o declaración; transcurrido este plazo se entienden caducadas, sin necesidad de declaración expresa, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo.

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 comunicación previa y la declaración responsable producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. 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 cumplirán 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 y actividades no excederán de las comunicadas o declaradas, considerándose como infracción urbanística o medioambiental cualquier extralimitación de las mismas.

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.

### TITULO III. TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

#### **Capítulo I. Procedimiento de autorizaciones de obra mayor**

##### **Artículo 36.- Concepto.**

1. Son obras mayores, aquellas que en virtud del artículo 215 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, no estén catalogadas como obras menores, especialmente todas aquellas que requieran la redacción de un proyecto, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Tendrán en todo caso, el carácter de obra mayor, los grandes movimientos de tierra, la tala masiva de arbolado, así como las intervenciones en edificios declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o catalogadas por el PGMO de Blanca.

#### **Artículo 37.- Contenido de la solicitud**

La documentación que deberá acompañar la solicitud de licencia de obra mayor, 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 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, así como que no se encuentra inhabilitado para la profesión.

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

En el caso de que la licencia haya sido concedida con Proyecto Básico, con la comunicación del inicio de las obras a que se refiere el artículo 14.3 de esta Ordenanza, 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 sí deberá estar visado, y 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. Para el inicio de las obras y dentro del plazo concedido por la licencia urbanística para el mismo, en los supuestos en los que no sea exigible para la obtención de la licencia, 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 de concordancia entre Proyecto Básico y de Ejecución, 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 habilitará la ejecución de las obras objeto de la licencia, previa resolución del Ayuntamiento respecto a la concordancia entre el Proyecto Básico y el de Ejecución, que se acreditará

mediante el correspondiente visado acreditativo, que deberá dictarse y notificarse en el plazo de diez días desde la presentación de éste.

En caso de discordancia entre el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, se exigirán informes jurídico y técnico 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.

En el caso de que la declaración de concordancia venga suscrita por técnico competente será responsable el mismo en caso de existir discrepancias no puestas de manifiesto ante el Ayuntamiento.

3. Cuando se trate de obras de demolición o movimiento de tierras, se acreditará y declarará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la misma.

## **Capítulo II. Procedimiento de autorizaciones obra menor ordinaria**

### **Artículo 40.- Concepto de obra menor, y obra menor "ordinaria"**

1. Son obras menores, aquellas que catalogadas como tales en virtud del artículo 215 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, y en concreto son aquellas de sencilla técnica, que no requieren proyecto, que no afecten a elementos estructurales, y aquéllas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad. En ningún caso se entenderán como obras menores los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

2. Son obras menores ordinarias, y quedan sujetas al procedimiento previsto en este Capítulo, son 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 será de aplicación 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**

La documentación que deberá acompañar la solicitud de licencia de obra menor ordinaria, 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 III. Procedimiento de comunicación previa de obra menor "Express"**

#### **Artículo 42.- Concepto de obra menor express**

1. Son obras menores express, todas aquellas obras catalogadas así en el Art.215 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, y que no estén reguladas en el artículo 40, como obra menor ordinaria.

Especialmente, se tendrán en cuenta las obras y partidas definidas en la Tabla Anexa de la Ordenanza Fiscal del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

2. Las obra menores express 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 "express", 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 comunicación previa para la realización de obras vinculadas a actividades.**

#### **Artículo 44.- Concepto de obra menor vinculada a actividades**

1. Están exentas de obtener licencia de obra, y quedarán sujetas al régimen de comunicación previa aquellas obras vinculadas a los procedimientos de apertura de actividades donde las mismas, estén sujetas s procedimientos de comunicación previa y/o declaración responsable, en los términos contenidos en 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, y la Ordenanza Municipal reguladora del proceso de apertura de actividades

2. Están sujetas a este procedimiento, aquellas obras menores que no requieran la redacción de un proyecto, de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Para los demás casos, deberá ajustarse al procedimiento de licencia de obra mayor.

3. La comunicación previa, en función del tipo de obra a realizar podrá estar catalogada como obra menor ordinaria, u obra menor express.

#### **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 menor ordinaria), y artículo 42 (obra menor express), se deberá presentar la documentación, correspondiente, pero en todo caso, las obras se tramitarán por el procedimiento de comunicación previa.

## **Capítulo V. Licencias de primera ocupación y cédula de habitabilidad.**

### **Artículo 46.- Concepto de licencia de primera ocupación.**

La licencia de primera ocupación es aquella que autoriza 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**

La obtención de la licencia de primera ocupación es un requisito necesario para:

a) De conformidad con el Art.20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de Ley de Suelo, la obtención de licencia de 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) De conformidad con el Art.220 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación provisional se exigirá 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) De conformidad con el Art.220 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios la acreditación de la licencia de primera ocupación, en construcciones destinadas a viviendas.

d) De conformidad con el Art.220 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios la acreditación de la licencia de primera ocupación, y la licencia de actividad (o comunicación previa en caso de ser esta el régimen exigible), en construcciones con un destino diferente al de vivienda

### **Artículo 48.- Contenido de la solicitud**

La documentación que deberá acompañar la solicitud de licencia de obra mayor, 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 cedula de habitabilidad**

1. La cedula de habitabilidad, es el acto administrativo municipal en orden a determinar si una vivienda reúne los requisitos necesarios de seguridad, salubridad y accesibilidad para que pueda habilitarse para el uso al que se destina. En ese sentido:

a) Solo es aplicable a viviendas

b) Como regla general, solo podrán obtenerla aquellas viviendas que tengan licencia de primera ocupación, salvo aquellas construcciones que se hayan

patrimonializado como consecuencia de la imposibilidad de ejercer la acción de restablecimiento prevista en la Ley.

c) Es un documento esencial para las segundas y posteriores ocupaciones, cuando se haya producido la extinción de los servicios previstos en el Art.220 del TRLSRM, y se solicite los mismos, por un titular diferente al que obtuvo la licencia de primera ocupación, o el suministro previo, si no existía la misma, o es imposible su acreditación.

2. En el caso, locales o construcciones con destino diferente a la licencia, no se requiere la cedula de habitabilidad, sino la autorización de apertura de la actividad en los términos que sean procedentes.

#### **Artículo 50.- Contenido de la solicitud**

La documentación que deberá acompañar la solicitud de cedula de habitabilidad, 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 17 del I Real Decreto Legislativo 2/2008, de Ley de Suelo, los artículos 87 a 91 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, y lo previsto en el Planeamiento municipal.

#### **Artículo 52.- Contenido de la solicitud**

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**

1. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, o la modificación de los mismos, requiere de conformidad con el Art.20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de Ley de Suelo, el otorgamiento de autorización administrativa previa, como requisito indispensable para su inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo cuando concurren alguno de estos casos:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

2. En ese sentido, están sujetas a licencia urbanística previa la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, sobre un edificio o un conjunto inmobiliario y cualquier otra operación o negocio jurídico que, directamente o indirectamente, conlleve un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento

privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior. A estos efectos, las plazas de aparcamiento y los trasteros solo se deben tener en cuenta si el PGM de Blanca regulase su número o dimensión.

3. No procederá la autorización independiente, cuando el procedimiento derive del otorgamiento de una licencia de obra mayor de las reguladas en el Capítulo I

#### **Artículo 54.- Contenido de la solicitud**

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.

#### **Artículo 55.- Caducidad especial**

Las licencias municipales recogidas en este capítulo se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres (3) meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la Escritura Pública en la que se contenga el acto de división.

El documento de presentación, deberá ser presentado en el Registro de la Propiedad junto con la escritura pública

La no presentación en plazo de dicha escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesaria por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación de la misma podrá ser prorrogado por razones justificadas a solicitud del interesado.

### **Capítulo VII. Residuos e instalaciones auxiliares**

#### **Artículo 56.- Residuos**

1. El control de la gestión de los residuos derivados del proceso de la construcción, esta 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, y su gestión se realizará de manera conjunta e integrada en el proceso de otorgamiento de la respectiva autorización.

#### **Artículo 57.- Instalaciones Auxiliares**

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

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

2. Las autorizaciones para su instalación se integrarán en el proceso de otorgamiento de la licencia o comunicación previa, y cuando no 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.

## **Capítulo VIII. Actuaciones de interés público**

### **Artículo 58.- 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 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 77,83, 85 y 86 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en aquellos casos en los que así se fije en la Ley y el PGMO de Blanca

### **Artículo 59. Solicitud y contenido**

1. La solicitud se presentará en el Ayuntamiento de Blanca, 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.

## TITULO IV. CONTROL Y DISCIPLINA URBANISTICA

### **Capítulo I. Objeto y contenido**

#### **Artículo 60.- 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 VIII del Decreto Legislativo 1/2005, de Texto Refundido de la Ley de Suelo la Región de Murcia, sus normas de desarrollo y a las normas especiales fijadas en la presente Ordenanza.

#### **Artículo 61.- 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 ya autorizadas, ya 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 62. 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, vuelo 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 Organos 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 63.- Régimen jurídico**

El ejercicio de la potestad administrativa para la protección de la legalidad urbanística, se ejercitará de conformidad con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio

### **Artículo 64.- Identidad de comunicación previa como licencia**

A todos los efectos de la presente Ordenanza, la comunicación previa se convierte en un título jurídico o autorización administrativa idéntico a la licencia, por lo que todos los aspectos referidos en la citada norma que se refieran a la ejecución de obras sin licencia o sin orden de ejecución, se entenderán referidos también a la comunicación previa, como sistema de autorización administrativa.

### **Artículo 65.- 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 el Texto Refundido de la Ley del Suelo 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.239 del TRLSRM, y en su defecto, y de manera residual, por el importe fijado por el Ayuntamiento, previo informe técnico, para lo cual se atenderá especialmente a lo dispuesto en los cuadros anexos de la Ordenanza del Impuesto de Construcciones, Instalaciones, y Obras.

3. 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	%
Cimentacion	5,00%
Estructura	35,00%
Cubierta	45,00%
Cerramientos exteriores	50,00%
Carpinteria exterior	60,00%
Revestimientos exteriores	70,00%
Revestimientos paramentos interiores	75,00%
Solados	80,00%
Carpinteria interior	85,00%
Instalaciones	90,00%
Acabados	10,00%

#### **Artículo 66.- 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. 238 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

2. La no concurrencia de alguna circunstancia modificativa de la responsabilidad determinará que la sanción definitiva corresponderá al tipo medio de cada orquilla sancionadora, con las salvedades previstas en el artículo siguiente.

#### **Artículo 67.- Circunstancias agravantes y atenuantes**

1. 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 porcentaje inicialmente fijado a aplicar sobre el valor de lo ejecutado.

Dicha disminución o incremento se efectuará mediante la suma o la resta de los porcentajes correspondientes según la presente Ordenanza para cada una de las circunstancias modificativas concurrentes, no pudiendo superar ni disminuir los porcentajes máximos y mínimos establecidos legalmente para cada tipo de infracción.

2. La concurrencia de una o más circunstancias atenuantes y una o más circunstancias agravantes determinará que la sanción definitiva a imponer resulte de sumar y restar, respectivamente los porcentajes que correspondan a cada una de dichas circunstancias, cuyo sistema de determinación, se sujetará a lo aprobado por la Junta de Gobierno Local, y en su defecto, al criterio fijado inicialmente por los Servicios Técnicos y que conste en el expediente respectivo.

3. De manera justificada, por los servicios técnicos, y a la vista de la concreta infracción, se podrá fijar un% diferente, cuando concurren especiales circunstancias, tales como:

- a) Incumplimiento de normas sobre superficie mínima de parcela.

- b) Incumplimiento de normativa sobre retranqueo de la edificación a linderos; superficie de ocupación permitida y superficie máxima edificable.
- c) Levantar una o más plantas sobre las permitidas:
- d) Otros casos específicos justificados por los Servicios Técnicos

#### **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 será publicados en la pagina web municipal.

#### **Disposición adicional tercera**

La Junta de Gobierno Local procederá de conformidad con el artículo 67 a la determinación del sistema de aplicación de las circunstancias agravantes y atenuantes, cuya aprobación deberá ser objeto de la debida publicidad, siendo al menos, publicados en la pagina 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 Blanca 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 7/1.985, 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.

**ANEXO I****DOCUMENTACION NECESARIA PARA EL ORTOGAMIENTO DE  
AUTORIZACIONES URBANISTICAS****1.º- LICENCIA OBRA MAYOR****a) En todas:**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
2. Fotocopia compulsada de D.N.I., o Pasaporte del solicitante.
3. Justificante del ingreso de tasa por tramitación de licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente en el momento de su devengo.

**b) Licencias solicitadas con proyecto básico:**

- Proyecto básico suscrito por técnico competente. Dos ejemplares, uno papel y otro digital (en caso de pretender le devolución de un ejemplar en papel con diligencia de aprobación, deberá presentar otro ejemplar en papel)
- Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud (Según Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre).
- Declaración responsable proyectista/técnico redactor según modelo normalizado, cuando el proyecto básico no este visado, sobre su titulación, competencia profesional, no inhabilitación, etc
- Cuestionario de Estadística de Edificación y Vivienda.
- Para obras de nueva planta, solicitud de tira de cuerdas (en su caso)

Las licencias otorgadas con proyecto básico no autorizan el inicio de la ejecución de las obras, que deberá solicitar expresamente, acompañado de:

- Proyecto de ejecución
- Declaración responsable del redactor de concordancia con proyecto básico
- Resto de documentación prevista en el siguiente apartado, si no hubiese sido previamente presentada

**c) Licencias solicitadas con proyecto básico y ejecución:**

- Proyecto técnico suscrito por técnico competente. Dos ejemplares, uno en papel y otro digital (en caso de pretender le devolución de un ejemplar en papel con diligencia de aprobación, deberá presentar otro ejemplar en papel. Contenido indicado en el CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo).

- Cuestionario de Estadística de Edificación y Vivienda.
- Proyecto de Telecomunicaciones (ICT), en el supuesto de edificios que deban acogerse al régimen de Propiedad Horizontal, regulado por Ley 49/1960 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- Estudio de Gestión de Residuos (Según Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero)
- Para obras de nueva planta, solicitud en su caso de tira de cuerdas, según el modelo normalizado.

- Declaración Responsable de Director de Obra, y Director de Ejecución Material, junto con el promotor sobre el encargo y aceptación de los servicios, o las hojas de asunción de la dirección facultativa de las obras fijadas por los respectivos Colegios Profesionales.

**d) Suelo urbanizable y no urbanizable:**

- Nota simple registral actualizada de la finca.

- Declaración responsable de que la propiedad/promotor acometerá a su cargo las obras de infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda/construcción, abastecimiento de aguas y depuración y vertido de aguas residuales, electricidad, en los términos que resulten procedentes.

- Declaración responsable de la propiedad/promotor de que el resto de la parcela deberá mantener su destino conforme a la naturaleza de la finca, y las prescripciones contenidas en el PGMO de Blanca.

- La parcela deberá quedar afectada con la inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, en los términos que resulten procedentes, pudiendo fijarse la indivisibilidad de la finca. Salvo en caso de casetas de aperos.

#### **e) Rehabilitaciones, reparaciones, ampliaciones:**

- La parcela deberá quedar afectada con la inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, en los términos que resulten procedentes, pudiendo fijarse la indivisibilidad de la finca. Salvo en caso de casetas de aperos.

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

#### **f) Demoliciones**

- Los proyectos de demolición, que siempre deberán estar visados, incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de demolición, así como el sistema técnico de demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

- Cuando se trate de obras de demolición o movimiento de tierras, se acreditará y declarará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la misma. Dicha documentación deberá aportarse antes del inicio de la obra, junto a la comunicación del inicio de obra.

#### **g) Piscinas**

- Todo nuevo proyecto de construcción de una piscina o de modificación constructiva del vaso, en virtud del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas, deberá seguir lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. Además se regirá por cualquier otra legislación y norma que le fuera de aplicación.

### **2.º- LICENCIA OBRA MENOR ORDINARIA**

1. Solicitud en modelo normalizado, por duplicado.

2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.

3. Justificante del ingreso de la Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.

4. Declaración Responsable: Suscrita por el promotor y por el director técnico en la que conste el encargo y la aceptación respectivamente de dicha dirección técnica, así como el compromiso por parte de éste último de cumplimiento de la normativa aplicable a las obras descritas, durante su ejecución.

5. Memoria Técnica: Suscrita por técnico competente conforme a lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación donde se recoja al menos:

- Memoria Descriptiva del Edificio.
  - Antecedentes: Promotor, Técnico, Objeto del Encargo.
  - Descripción de la edificación actual. (Situación, Referencia catastral, Composición, Edad, sistema constructivo, etc.)
  - Estado actual de la construcción y su estructura, patologías, seguridad.
  - Fotografías del estado actual: Fachadas Todas, accesos, interiores todas las dependencias o ángulos.
  - Justificación urbanística:
  - Clasificación y calificación.
  - Usos permitidos y previsto.
  - Justificación de cumplimiento de Normas y Ordenanzas.
  - Justificación de que la edificación a reformar no se encuentra en situación de fuera de ordenación.
  - Descripción de las obras a ejecutar:
  - Distribución, programa y usos.
  - Superficies.
  - Descripción de las soluciones constructivas:
  - Descripción de las técnicas constructivas y materiales a emplear, por partidas.
  - Descripción de las instalaciones y sus características técnicas.
- Planos.
  - Plano de situación. Escala 1:2.000 y emplazamiento. P.G.M.O. de Blanca.
  - Plano de estado actual. Escala mínima 1:100.
  - Plano de estado reformado.
  - Plano justificativo de accesibilidad y evacuación.
- Anexos técnicos.
  - Justificación de accesibilidad.
  - Justificación de vías de evacuación y prevención de incendios.
  - Presupuesto:
    - Mediciones y Presupuesto de ejecución material por capítulos y partidas.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.
  - 6 Memoria Valorada según modelo oficial. de conformidad con la Ordenanza Fiscal reguladora del ICIO y Hoja de autoliquidación del impuesto.

### **3.º- COMUNICACIÓN DE OBRA MENOR EXPRESS**

#### a.- General

1. Comunicación previa en modelo normalizado, por duplicado.
2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras
3. Justificante del ingreso de la Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.
4. Memoria Valorada según modelo oficial.

#### b.- Vallados

- Plano de la totalidad de la finca, marcando los tramos en los que se va a proceder a vallar.

c.- Casetas de cabeza de riego, y/o pérgola abierta en suelos urbanizable y no urbanizable

- Plano de finca/parcela con la ubicación exacta de los elementos.

#### **4.º- COMUNICACIÓN DE OBRA PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS VINCULADAS A ACTIVIDADES.**

a. General

1. Comunicación previa en modelo normalizado, por duplicado.

2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras

3. Justificante del ingreso de la Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.

b Si es obra menor ordinaria

- Documentos 4,5 y 6 del apartado 2.

c.- Si es obra menor express

- Documento 4, del apartado 3

#### **5.º- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.

2. Fotocopia compulsada de D.N.I., o Pasaporte del solicitante.

3. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.

4. Plano de situación a escala 1:100

5. Fotografía a color de la fachada del inmueble

6. Plano de distribución definitiva visado por COAMU, de la/s viviendas/s (cotas y superficies)

7. Copia de la Licencia de obra

8. Certificado final de obras, visado por el Colegio Profesional respectivo.

9. Certificado del Técnico Director de las obras acreditando la ejecución de las obras de urbanización necesarias conforme a las condiciones fijadas en la licencia

10. Justificante de alta en la contribución urbana. Modelo 902

11. Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones en el que conste que se ha presentado el Proyecto de ICT, y el certificado final de obra o Boletín de Instalación Telecomunicaciones (según proceda)

12. Certificado de inspección de acometida de saneamiento y abastecimiento emitido por la Empresa Municipal de Aguas / o en caso de construcciones en suelo urbanizable o no urbanizable, certificado del técnico director de la instalación de fosa séptica, junto con el plano de ubicación.

13. Para aquellos proyectos con licencia de obra posterior al 15 de Marzo de 2002: Un ejemplar de la carpeta de documentación del Libro del Edificio

14. Para aquellos proyectos con licencia de obra posterior al 15 de Marzo de 2002: Certificado del organismo encargado de la Gestión de la Calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma de que la Carpeta de la Calidad es conforme

Nota: En caso de entrada y salida de vehículos, deberá solicitarse la autorización de vado

#### **6.º- CEDULA DE HABITABILIDAD**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
2. Fotocopia compulsada de D.N.I., o Pasaporte del solicitante.
3. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.
4. Escritura de propiedad / Nota simple del Registro de la Propiedad
5. Fotocopia contrato de arrendamiento, en caso de ser inquilino.
6. Justificante de alta en la contribución urbana. Modelo 902 / Ultimo recibo de IBI
7. Certificado de inspección de acometida de saneamiento y abastecimiento emitido por la Empresa Municipal de Aguas.
8. Certificado de seguridad y solidez firmado por técnico competente según Ley de Atribuciones Profesionales en el que se deberá especificar al menos:
  - Plano de situación (Escala1:5000)
  - Plano de emplazamiento incluyendo la totalidad de construcciones existentes en la parcela (Escala 1:500)
  - Plano del inmueble (Escala 1:100) sobre el que se emite el certificado debidamente acotado y cuadro de superficies.
  - Fotografías a color de todas las fachadas del inmueble
9. Para aquellos proyectos con licencia de obra posterior al 15 de marzo de 2002:
  - Un ejemplar de la carpeta UME de documentación del Libro del Edificio
  - Copia justificativa del registro de entrada en la Comunidad Autónoma de los Registros de Calidad

#### **7.º- LICENCIA DE SEGREGACIÓN**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
2. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.
3. Fotocopia compulsada de D.N.I., o Pasaporte del solicitante.
4. Nota simple registral actualizada de la finca objeto de segregación. En caso, de segregación para agregación, también nota simple de la finca en la que se producirá la segregación.
5. Memoria con descripción literaria de la finca a segregar con expresión de los linderos y superficie de la misma, y si la/s hubiera/s, de las edificación/es existente/s, detallando ubicación y superficie.
6. Planos de situación y de detalle a escala adecuada, así como plano de planeamiento vigente, reflejando este último tanto la finca matriz (originaria) como la que se pretende segregar.
7. Plano/s acotado a escala como mínimo 1/1000, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía catastral. El plano/s se presentarán el formato en A3 o A4
8. Último recibo del I.B.I. y Consulta catastral descriptiva y grafica (pdf)
9. Certificado de Comunidad de Regantes que garantice que el terreno es de regadío. (En el caso de que este escriturado como secano)

#### **8.º- AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN/MODIFICACIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO O PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.
2. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.

3. Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicables.

4. Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

5. Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación.

6. Proforma del documento público o privado por el que se incrementa el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

### **9.º- AUTORIZACIÓN DE INTERES PÚBLICO**

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.

2. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.

3. Memoria descriptiva y justificativa

- Justificación de la ubicación
- Justificación de valores y criterios señalados en PGMO
- Justificación de las infraestructuras previstas para su funcionamiento.
- Justificación de las condiciones establecidas en el Art.85 TRLSRM
- Descripción urbanística, registral y catastral de la finca en la que se pretende realizar la instalación.

4. Planos

- Plano de situación sobre cartografía oficial y PGMO
- Plano de emplazamiento de la parcela, en la que sitúen en su caso, las construcciones existentes y proyectadas, y /o instalaciones, con respecto a los linderos, acotado, y superfiado con indicación de la escala

- Plano de infraestructuras

- -Plano catastral de la situación del terreno.

5. Documentación fotográfica, en su caso

6. Nota simple de la finca registral donde se pretende ubicar la instalación

En Blanca a 24 de febrero de 2015.—El Alcalde, Rafael Laorden Carrasco.