

ANUNCIO**326**

Este Ayuntamiento, en sesión de Pleno ordinario celebrado el 30 de octubre de 2020 aprobó inicialmente la “Ordenanza Municipal Reguladora de los Regímenes de Intervención Administrativa a través de Actos Autorizatorios y Comunicaciones Previas del Ayuntamiento de Mogán”, expediente 3610/202.

Dicho expediente fue sometido a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Provincia número 136, de fecha 11 de noviembre de 2020, así como en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, y durante el plazo establecido no se presentaron alegación ni sugerencia alguna, por lo que el acuerdo adoptado por el Pleno antes citado se entiende definitivamente aprobado y, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro, con el siguiente contenido:

“ORDENANZA REGULADORA DE LOS REGÍMENES DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS DEL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

ÍNDICE**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Regímenes de intervención.

Artículo 4. Actuaciones urbanísticas sujetas a licencia.

Artículo 5. Actuaciones sujetas a comunicación previa.

Artículo 6. Actuaciones exentas.

Artículo 7. Actos no sujetos por estar amparados en otro título.

Artículo 8. Títulos habilitantes previos.

Artículo 9. Cédula urbanística.

Artículo 10. Régimen de colaboración.

Artículo 11. Modelos normalizados.

Artículo 12. Normativa aplicable y criterios interpretativos.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS.**

Artículo 13. Objeto y normativa aplicable.

Artículo 14. Competencia.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS.

Artículo 15. Solicitud de inicio.

Artículo 16. Subsanción y admisión de solicitudes.

Artículo 17. Instrucción del expediente.

Artículo 18. Trámite de audiencia.

Artículo 19. Finalización del procedimiento.

Artículo 20. Plazos para resolver y sentido del silencio administrativo.

Artículo 21. Comienzo de las obras.

Artículo 22. Eficacia temporal y prórroga de las licencias.

Artículo 23. Caducidad de las licencias.

Artículo 24. Transmisión de las licencias.

Artículo 25. Publicidad de las actuaciones urbanísticas.

SECCIÓN 3ª. ESPECIALIDADES DE LOS BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Artículo 26. Intervención en edificaciones con valores culturales.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA.

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA.

Artículo 27. Concepto, requisitos y normativa aplicable.

Artículo 28. Presentación de la comunicación previa.

Artículo 29. Efectos de la comunicación previa.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES, Y HABITABILIDAD DE VIVIENDAS.

Artículo 30. Comunicación previa de primera ocupación y utilización.

Artículo 31. Presentación de la comunicación previa de primera ocupación y utilización.

Artículo 32. Efectos de la comunicación previa de primera ocupación y utilización.

CAPÍTULO IV. REGÍMENES ESPECIALES DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.

Artículo 33. Concurrencia con otros regímenes de intervención administrativa.

Artículo 34. Actuaciones promovidas por otras Administraciones Públicas.

Artículo 35. Obras y usos provisionales.

Artículo 36. Licencia de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

Artículo 37. Licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.

Artículo 38. Licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.

Artículo 39. Disciplina urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

DISPOSICIÓN FINAL.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La técnica de intervención administrativa por excelencia en el ámbito del derecho urbanístico ha sido la licencia, configurada como la técnica de control previo que efectúa la administración para garantizar que las actuaciones urbanísticas se ajustan a la legalidad y al planeamiento urbanístico vigente en el municipio. No obstante, el marco normativo europeo en general y las normativa estatal y autonómica, en particular, han venido introduciendo mecanismos orientados a simplificar la actividad de intervención administrativa mediante la eliminación de la autorización previa en aquellos supuestos en los que no esté justificada.

En esta línea, actualmente la intervención administrativa sobre las obras y los usos del suelo se conforma según las siguientes modalidades: a) supuestos sujetos a licencia municipal (como las obras de nueva planta), b) casos sujetos a comunicación previa, con o sin proyecto de obra en función de la normativa técnica aplicable (como las obras de reforma o rehabilitación sin incremento del volumen, altura o edificabilidad); y c) actuaciones exentas de intervención administrativa. A ello se suman dos ámbitos particulares: a) actuaciones exentas de licencia por estar sujetas a títulos administrativos equivalentes, siempre y cuando haya habido intervención municipal en su otorgamiento, y b) los supuestos actos de la Administración Pública.

Resulta imperativo, por tanto, regular en una ordenanza municipal la variedad de regímenes de intervención administrativa en esta materia ya sea a través de actos autorizatorios (licencias o títulos equivalentes) o de comunicaciones previas, adecuándola al marco normativo vigente, integrando regulaciones urbanísticas y sectoriales con las normas generales europeas, estatales y autonómicas, resultado de las novedades legislativas en materia urbanística acontecidas en los últimos años.

Partiendo de tales premisas, el Ayuntamiento de Mogán considera necesario adaptarse a las corrientes legislativas en el orden urbanístico con clara tendencia liberalizadora procedentes del ámbito europeo, como por ejemplo la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, conocida como Directiva de Servicios, que establece principios de simplificación administrativa,

aboga por limitar la autorización previa obligatoria a aquellos casos en que sea indispensable por tratarse actuaciones que por su naturaleza exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente, e introduce las técnicas de la comunicación previa y declaración responsable para el resto de actuaciones urbanísticas de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica.

No obstante, ha existido discusión tanto doctrinal como jurisprudencial acerca de la aplicabilidad de la citada Directiva al ámbito urbanístico; si bien esta discusión está hoy superada y cada vez son más las normativas urbanísticas autonómicas que recogen estos principios de simplificación y amplían los regímenes de intervención administrativa en las actuaciones urbanísticas a la comunicación previa y la declaración responsable.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Canarias cobran especial relevancia la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegido de Canarias, cuya entrada en vigor se produjo el día 1 de septiembre de 2017, así como, el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, y las novedades introducidas por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la misma línea renovadora y ante una administración colapsada aún más por la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el 10 de septiembre de 2020, se aprobó por el Gobierno de Canarias, el Decreto Ley 15/2020 de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, teniendo muchas de sus medidas vocación de permanencia, por constituir mejoras en el ordenamiento jurídico con el afán de agilizar los trámites de intervención administrativa sobre las actuaciones urbanísticas.

A colación de lo expuesto, se promulga la presente ordenanza con el objeto de disponer de un texto normativo a nivel municipal que integre las más recientes novedades urbanísticas, dotando de certidumbre y estandarización a los instrumentos de intervención administrativa en esta materia, evitando así la fragmentación e inseguridad que podría derivarse de la dispersión normativa existente.

Se fomenta así la reducción de cargas y trámites excesivos e innecesarios, a efectos de dinamizar la gestión de solicitudes y prestar un servicio público más eficiente, promoviendo la comunicación previa como título habilitante en detrimento de los procedimientos de licencias, que ya en el marco autonómico se reducían significativamente.

Por último, en lo que respecta a la estructura de la Ordenanza, la misma se configura a lo largo de cuatro capítulos (divididos, a su vez, el capítulo II en 3 secciones y el capítulo III en 2 secciones) integrados por un total de treinta y nueve artículos, y de una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

En concreto, el Capítulo I, bajo la nomenclatura de Disposiciones Generales, define el ámbito objeto de la Ordenanza, los regímenes de intervención administrativa, actuaciones exentas de título habilitante y la cédula urbanística, entre otros. Los Capítulos II y III, regulan, respectivamente, el régimen jurídico de las licencias urbanísticas y el régimen jurídico de las comunicaciones previas. Y para concluir, bajo el título de Otras disposiciones, el Capítulo IV regula los supuestos de concurrencia de los regímenes especiales de intervención administrativa, las actuaciones promovidas por otras Administraciones Públicas, las obras y usos provisionales, otras tipologías de licencias, así como la disciplina urbanística.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular, de manera simplificada, los regímenes de intervención administrativa en la actividad urbanística de los ciudadanos, a través de actos administrativos autorizatorios y comunicaciones previas, a la vez que determinar la documentación básica necesaria que los solicitantes deben aportar para su tramitación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es aplicable a cualquier actuación urbanística que se realice en el término municipal de Mogán, entendida esta como cualquier actividad de construcción, edificación y uso del suelo.

Artículo 3. Regímenes de intervención.

1. La intervención administrativa en las actuaciones urbanísticas se llevará a cabo a través de las licencias o acto administrativo autorizatorio equivalente y las comunicaciones previas, según el tipo de construcción, edificación o uso que se pretenda ejecutar.

Tales títulos autorizatorios tendrán por objeto habilitar la realización de actuaciones urbanísticas o legalizar aquellas que se hayan ejecutado o se encuentren en ejecución careciendo de la preceptiva intervención administrativa previa que las habilite.

2. Se integran en el régimen de licencia todas aquellas actuaciones urbanísticas en las que se aprecien razones de interés general que, por su naturaleza, exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente.

3. El resto de actuaciones urbanísticas, de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica, se legitimarán a través de la comunicación previa; a excepción de aquellas actuaciones que no estén sujetas a título o requisito habilitante de conformidad con la legislación vigente, siempre que no afecten a bienes de interés cultural o protegidos por la legislación de patrimonio histórico.

Artículo 4. Actuaciones urbanísticas sujetas a licencia.

1. Con carácter general, estarán sujetas a previa licencia urbanística municipal, las siguientes actuaciones:

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

b) Los desmontes, las explanaciones, abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.

c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, en el suelo, vuelo o subsuelo.

A tales efectos, se entiende por nueva planta toda obra mayor que dé lugar a una nueva construcción, edificación o implantación de instalación, con independencia de si ha existido demolición previa de otras o no.

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

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

f) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

g) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística.

h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa.

i) Los actos de intervención, exteriores o interiores, sobre edificios o inmuebles declarados bien de interés cultural; asimismo, en los bienes catalogados con nivel de protección integral, en los que cuenten con nivel de protección parcial respecto del elemento protegido, y en los que tengan protección ambiental respecto de las actuaciones exteriores, de acuerdo con la legislación de patrimonio histórico. En otro caso, se estará al régimen de comunicación previa.

j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo que se encuentren sujetas a otro título o régimen distinto por esta ley.

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

l) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obra o usos similares que afecten a la configuración del territorio.

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

n) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

ñ) La legalización, entendida como la habilitación de cualquier actuación urbanística sujeta a licencia o a comunicación previa, ya realizada o en curso de ejecución, incurso en alguno de los supuestos de contravención de la legalidad urbanística, salvo que la legalización pueda efectuarse a través de comunicación previa por concurrir alguno de los siguientes supuestos:

a. Que se trate de la mera subsanación de la comunicación previa defectuosamente presentada, dentro del plazo conferido al efecto.

b. Que la comunicación previa o la solicitud para la legalización se presente con anterioridad a la notificación de la incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

c. Que afecte a actuaciones de escasa relevancia y/o cuantía. A tales efectos, se consideran actuaciones de escasa relevancia, entre otras, las siguientes:

- Obras de nueva planta, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, siempre que se desarrollen en una sola planta y que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público, entendiéndose como tales aquellas que tengan una superficie menor de 30 m², una altura menor de 4 metros, se encuentren aisladas y estén realizadas con muros de carga.

- Reformas que no alteren la estructura, la composición exterior ni los usos.

- Reparaciones y sustituciones de elementos constructivos o estructurales y la apertura de huecos en muros, que no alteren el conjunto del sistema estructural del edificio ni supongan una modificación general de la fachada.

- Cambios de uso parciales en edificios existentes para usos no residenciales, tales como acondicionamiento de locales.

o) La realización de usos y construcciones de interés público o social en suelo rústico.

p) La instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos sobre la calzada o sobre la acera si, en este

último caso, no se permite un paso libre de 1,20 metros. Los supuestos de instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos sobre la acera en los que se permita un paso libre de 1,20 metros estarán sujetos a comunicación previa.

q) Los usos y obras provisionales previstos en el artículo 32 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, salvo en los supuestos previstos en los apartados ñ) y q) del artículo siguiente.

r) Las obras que se realicen en construcciones, edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, cuando sean estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.

s) La habilitación de edificaciones o instalaciones preexistentes para uso complementario de vivienda de guarda y custodia de explotaciones agrarias.

t) Los cerramientos y vallados perimetrales y de protección que requieran cimentación de profundidad superior a 50 cm.

u) La realización de cualquier otra actuación que la ley someta al régimen de licencia urbanística.

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

Artículo 5. Actuaciones sujetas a comunicación previa.

1. Están sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, siempre que no se ubiquen en dominio público, las actuaciones siguientes:

a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del artículo anterior, ni afecten al conjunto del sistema estructural, ni supongan, en todo caso, una variación esencial en su diseño exterior ni incremento de volumetría o edificabilidad.

A tales efectos, se consideran incluidas en este apartado, entre otras, las siguientes actuaciones: subir

pretilos; reparación (no sustitución) de fontanería, saneamiento o electricidad; cambios de distribución, unión o separación en inmuebles con tabiquería de cualquier tipo; demolición de tabiques, cierre o apertura de huecos interiores, que no alteren las condiciones de habitabilidad ni modifiquen las condiciones de uso y ocupación o aforo.

Estarán sujetas a comunicación previa, además, las actuaciones de renovación y modernización turística que no conlleven obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, ni supongan ampliación de volumen o edificabilidad, salvo en lo previsto en el artículo anterior y en el artículo 330 de la LSENPC.

Tendrán tal consideración, en todo caso, las obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de espacios comunes e instalaciones de uso general en los establecimientos de alojamiento turístico que no supongan obra nueva y tengan por objeto implantar medidas de distanciamiento social entre usuarios requeridas por la protección sanitaria o, en su caso, la implantación de espacios y servicios de atención sanitaria propia y complementaria del establecimiento turístico.

b) Obras exteriores en edificios para las que no se requiera licencia conforme a lo previsto en la letra i) del artículo anterior, así como actuaciones en la envolvente del edificio y espacios libres vinculados, siempre que no supongan la modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada, ni impliquen aumento de volumen ni afecten al conjunto del sistema estructural.

A modo enunciativo, se incluyen las obras de reparación, modificación o sustitución de la impermeabilización de cubiertas y la reposición del pavimento o acabado de la misma; revestimientos y pintura de fachadas y patios de los edificios, así como reparación y sustitución de carpinterías exteriores siempre que se respeten las dimensiones del hueco, material, diseño y color existentes en la fachada o se aporte un documento técnico con la solución de conjunto para la modificación de la carpintería de toda la edificación, (aunque esta se haga por fases); las actuaciones en fachada de locales de planta baja mediante chapados, revestimientos y/o pinturas que alteren el aspecto exterior, deberán comprender la

totalidad de la fachada de la planta baja, no permitiendo, en este caso, su ejecución por fases.

c) Intervenciones en edificios declarados bien de interés cultural, excepto los de grado de protección Integral y los de categoría Monumento, siempre que no afecten a elementos o partes de interés objeto de la protección, y cuyas obras se limiten, en el interior del inmueble, a obras de reparación, reposición, modificación o sustitución de acabados, pavimentos, alicatados, etc. y en el caso de actuaciones en la envolvente del inmueble, las de reparación, conservación o mantenimiento.

d) Construcciones e instalaciones auxiliares, ya sean provisionales o permanentes, anexas a la edificación, y siempre que no computen a efectos de ocupación y edificabilidad, ni supongan alterar los parámetros urbanísticos de la edificación existente, tales como piscinas, pistas deportivas, pérgolas, toldos, etc.

e) Actuaciones que comporten la modificación del número de viviendas o unidades, susceptibles de uso independiente, siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del artículo anterior, ni afecten al conjunto del sistema estructural, ni supongan, en todo caso, incremento de volumetría o edificabilidad.

f) Actuaciones ligadas al acondicionamiento (o legalización) de los locales o cualquier otro establecimiento de aprovechamiento independiente, para desempeñar una actividad, cuando afecten a instalaciones, condiciones de seguridad y accesibilidad, ventilación e iluminación, o consistan en actuaciones puntuales de reparación o refuerzo de la estructura o de distribución de los espacios mediante paquetería, siempre que no requieran, en ninguno de los supuestos anteriores, de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

g) Primera ocupación de edificaciones e instalaciones, o de parte de las mismas estructural o funcionalmente independientes, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.

h) Modificaciones de proyecto de obras en ejecución, cuando las mismas no supongan una modificación sustancial del mismo, entendiéndose esta como toda

aquella que exceda del ámbito de aplicación propio de las comunicaciones previas establecidas en el presente artículo.

i) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones o de las partes de las mismas funcionalmente independientes.

j) Vallado de obras, fincas y solares que no requieran cimentación de profundidad superior a 50 cm., así como su reparación o mantenimiento.

k) Colocación de carteles y vallas de publicidad y propaganda.

l) Instalación de toldos en locales o establecimientos no destinados a restauración.

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

n) Limpieza y desbroce de terrenos, de forma manual o con maquinaria, siempre que no impliquen movimientos de tierra.

ñ) Actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

o) Apertura de zanjas y catas en terrenos privados.

p) Instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos en lugares distintos a los contemplados en el apartado p) del artículo anterior, incluso cuando apoyen sobre la acera, siempre que tal ocupación permita un paso libre de 1,20 metros.

q) Ocupación provisional para aparcamientos en solares, parcelas o terrenos vacantes en suelo urbano, urbanizable o rústico común.

r) Actuaciones relativas a las actividades agrarias relacionadas en la letra m) del apartado doce, de la disposición final novena del Real Decreto 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, tales como banales y taludes, sorribas, instalaciones de conducción de energía eléctrica, instalaciones prefabricadas de depósitos de agua, cerramientos con materiales no opacos, instalaciones destinadas a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables, invernaderos

de malla o plástico flexible, cortavientos de malla o plástico flexible, etc.

s) La implantación, en suelo urbano y urbanizable, de instalaciones de producción eléctrica a partir de fuentes renovables de potencia no superior a 100 KW, asociados a modalidades de suministro con autoconsumo.

t) Instalación de aislamiento térmico de las edificaciones existentes.

u) Instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas de las edificaciones existentes.

v) Centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energías renovables en fachadas o cubiertas de las edificaciones existentes, que no supongan modificación general de la fachada.

w) Realización de obras en zonas comunes de edificaciones que tengan por objeto lograr un uso más eficiente de energía eléctrica y suministro de agua.

x) Instalación de placas solares térmicas sobre la cubierta de edificios, así como instalación, sobre tales cubiertas, de placas fotovoltaicas asociadas a modalidades de autoconsumo, hasta el 100% de la superficie de la cubierta.

y) Instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP)

z) La legalización de cualquier actuación urbanística sujeta a comunicación previa cuando concorra alguno de los supuestos previstos en la letra ñ) del artículo anterior.

2. Además de los supuestos previstos en el apartado anterior, estará sujeta a comunicación previa cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a licencia o a cualquier otro título de intervención, ni esté exonerada de intervención administrativa previa, de conformidad con lo previsto en la presente ordenanza o en la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC.

3. En los supuestos sujetos a comunicación previa, las personas interesadas podrán optar entre su presentación o por la solicitud de licencia, estando

obligada la administración, en este último caso, a su tramitación y resolución, sin perjuicio del deber de informar a la persona interesada sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa.

Artículo 6. Actuaciones exentas.

1. No será exigible licencia urbanística, ni comunicación previa, en los siguientes supuestos:

a) Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, acto autorizatorio equivalente o comunicación previa y que no supongan modificación ni ampliación del proyecto autorizado, como el acopio de materiales.

b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego (incluidos los cabezales), las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura, incluida la reparación de muros, la cubrición de depósitos de agua mediante mallas de sombreo, la colocación de enarenado (pumita o picón), las sorribas sin nivelación con aporte de un máximo de 80 centímetros de tierra vegetal y los depósitos flexibles de polietileno con capacidad de hasta 500 m³ para el almacenamiento de líquidos y efluentes, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizatorio o a comunicación previa.

c) La realización de obras de carácter no estructural en el interior de viviendas o locales, consistentes en la conservación, reparación, reforma o sustitución de acabados como solados, alicatados, yesos, pinturas, pavimentos, falsos techos, revestimientos y/o carpintería interiores, aparatos sanitarios, y en definitiva todas aquellas de características similares a las mencionadas, siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 del artículo 4 de la presente Ordenanza. Todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes, así como de la obtención del resto de autorizaciones sectoriales que sean preceptivas.

d) La transmisión de la titularidad de licencias o cambio de promotor en las actuaciones que hayan sido objeto de comunicación previa, sin perjuicio, en ambos casos, de la obligatoriedad de su puesta en conocimiento a la Administración.

e) Los supuestos contenidos en los apartados anteriores son igualmente aplicables a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

f) Estarán exentas de la previa obtención de licencia las obras de carácter urgente que deban ejecutarse de forma inminente para evitar daños a las personas o a las cosas, y que no pueden esperar hasta la tramitación de la correspondiente licencia, tales como apuntalamientos, protecciones colectivas, etc.

No obstante, antes del inicio de las obras, el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, escrito firmado por técnico competente donde se justifique que concurren las circunstancias descritas en el párrafo anterior, así como el compromiso de solicitar posteriormente la correspondiente licencia o presentar la comunicación previa.

La exoneración de intervención administrativa previa no exonerará de la preceptividad de los títulos de ocupación demanial o autorización sectorial, cuando resulten procedentes.

Artículo 7. Actos no sujetos por estar amparados en otro título.

1. Estarán exceptuadas de licencia urbanística, por estar amparadas en otro título, las actuaciones siguientes, siempre que se cumplan los requisitos del apartado 2:

a) Las actuaciones comprendidas en proyectos de urbanización, de obra pública o cualquier otro de contenido equivalente, amparadas por el acuerdo municipal que las autorice o apruebe.

b) Las parcelaciones urbanísticas incluidas en los proyectos de reparcelación aprobados por la administración municipal.

c) Los movimientos de tierra, la explanación de terrenos, la apertura, la pavimentación y la modificación de caminos rurales y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se ejecuten bajo la intervención de la administración forestal competente.

d) Las obras e instalaciones, y sus respectivos usos, amparadas por autorización ambiental integrada o por título habilitante para la instalación de actividad clasificada.

e) La extracción de áridos y la explotación de canteras que cuenten con la preceptiva autorización o concesión de la administración minera competente, sin perjuicio del régimen de intervención aplicable a las instalaciones y construcciones anexas a la explotación.

f) Las actuaciones sobre bienes de titularidad municipal promovidas por terceros que cuenten con el preceptivo título habilitante de autorización o concesión demanial otorgado por el ayuntamiento, cuando en el mismo expediente se haya verificado adecuación a la legalidad urbanística del proyecto o actuación con los mismos requisitos establecidos para su licencia.

g) Los proyectos de interés insular o autonómico.

h) Las actuaciones realizadas en explotaciones ganaderas en aplicación de la disposición adicional vigesimotercera de esta Ley.

i) Las obras de interés general para el suministro de energía eléctrica sujetas a autorización excepcional por la legislación en materia de sector eléctrico.

j) La construcción, ampliación, traslado, desmantelamiento y modificación sustancial de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables, cuando dichas actuaciones hayan obtenido autorización sectorial en materia de energía, y siempre que el informe a que se refiere la letra a) del apartado 2 sea favorable en cuanto a la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, o bien se entienda favorable por no haber sido emitido en plazo y no ubicarse el proyecto en suelo rústico de protección ambiental o categoría equivalente, ni infringirse de forma manifiesta parámetros básicos de la ordenación territorial, de los recursos naturales o urbanística

2. La exoneración de licencia urbanística en los supuestos previstos en el apartado anterior solo operará cuando:

a) En su tramitación haya intervenido o podido intervenir la administración municipal competente, emitiendo su parecer sobre la adecuación de dichas actuaciones a la legalidad urbanística, ya por vía de informe, ya a través de emisión de los actos administrativos autorizatorios u aprobatorios.

b) El proyecto o actuación aprobada o autorizada presente el suficiente grado de detalle para que la administración municipal haya podido pronunciarse

sobre la adecuación a la legalidad urbanística de su ejecución y emplazamiento.

3. En todo caso, la ejecución de proyectos y actuaciones que vengan amparados en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística estará exceptuada de licencia urbanística y/o de cualquier otro acto de control administrativo.

4. La exoneración de intervención administrativa previa no exonerará de la obtención de los títulos de ocupación demanial o autorización sectorial previos, cuando sean preceptivos.

Artículo 8. Títulos habilitantes previos.

1. No podrá otorgarse licencia urbanística o acto autorizatorio de efecto equivalente, ni presentarse comunicación previa, para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial, sin que se acredite el previo otorgamiento de estos, de forma expresa o por silencio, cuando este opere en sentido positivo.

2. Los condicionamientos legalmente contenidos en dichos títulos deberán ser respetados y asumidos en la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia y deberán ser igualmente cumplimentados en la ejecución de las actuaciones amparadas por licencia o por comunicación previa.

3. La no obtención de los títulos previos señalados en el apartado 1 del presente artículo, o la contravención de sus condicionantes, determinará la denegación de la licencia solicitada, la imposibilidad de su obtención por silencio administrativo positivo o la ineficacia de la comunicación previa, cuando esta resulte aplicable.

4. No será necesaria, para la solicitud y obtención de licencia municipal de obra, la previa obtención de título habilitante para la instalación de la actividad clasificada que pretenda implantarse en la construcción que se va a realizar, quedando en todo caso exonerada la administración concedente de aquella de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la licencia de instalación de actividad clasificada o de la disconformidad a la legalidad urbanística de las actividades comunicadas.

Artículo 9. Cédula urbanística.

1. El ayuntamiento habrá de expedir, a petición de los interesados, cédula urbanística que expresará la

clasificación y condiciones urbanísticas de una determinada parcela o emplazamiento. El plazo para su expedición será de 15 días, cuando el solicitante indique la referencia catastral, y de un mes en los demás casos. La vigencia de la cédula urbanística será de un año, salvo que con anterioridad a su vencimiento se produjera un cambio normativo o de ordenación que altere los términos consignados en la misma, en cuyo caso, su vigencia cesará con la entrada en vigor de la nueva ordenación.

2. La cédula urbanística, en cuanto documento informativo, no altera el régimen urbanístico aplicable a la parcela o emplazamiento analizados, que será el determinado por la ordenación correspondiente. Ello no obstante, la adecuación a los términos consignados en una cédula urbanística en vigor por parte de los proyectos para los que se ha solicitado licencia o de las actuaciones urbanísticas que han sido objeto de comunicación previa determinará:

a) La exoneración de responsabilidad por las actuaciones ajustadas a la cédula expedida y legitimadas por comunicación previa o por licencia obtenida por silencio administrativo positivo.

b) La responsabilidad del ayuntamiento por:

i. Los daños y perjuicios inherentes al restablecimiento de la legalidad urbanística a que resultare obligado el promotor, en los supuestos previstos en la letra a), cuando la orden de restablecimiento se apartara de los términos consignados en la cédula urbanística.

ii. Los gastos que hayan resultado inútiles en la confección y tramitación de los proyectos sometidos a licencia, cuando esta fuere denegada apartándose de los términos consignados en la cédula urbanística.

3. El régimen de responsabilidad previsto en el apartado anterior no operará cuando el cambio de criterio de la Administración sobre los términos de la cédula urbanística expedida venga motivado por la concurrencia de errores de hecho o de derecho inducidos por el propio interesado.

4. En los supuestos en los que el cambio de criterio viniera fundamentado en un cambio sobrevenido de ordenación, se aplicará el régimen de responsabilidad establecido para tales supuestos por la legislación estatal.

5. Tanto para la solicitud de cédula urbanística, como para la emisión de informe de compatibilidad de la instalación o actividad proyectada con el planeamiento y ordenanzas aplicables en este municipio que exige el artículo 9.1 b) de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, se deberá presentar solicitud en el modelo normalizado que figure en cada momento en la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán, acompañada de los documentos que se establezcan en la misma.

Artículo 10. Régimen de colaboración.

En el ámbito de la gestión de las licencias urbanísticas y de las comunicaciones previas, el Ayuntamiento de Mogán podrá autorizar y convenir la intervención de entidades colaboradoras, de carácter público o privado, en funciones de verificación y control imparcial de los distintos requisitos exigidos, sin que en ningún caso afecten a las actividades que impliquen ejercicio de autoridad reservadas a los funcionarios públicos.

Artículo 11. Modelos normalizados.

1. El Ayuntamiento de Mogán pondrá a disposición de los interesados, de forma gratuita, la relación actualizada de actuaciones sujetas a licencia municipal y comunicación previa, así como los modelos normalizados de solicitud, en los que constará la documentación básica necesaria que los solicitantes deben aportar para su tramitación.

Los modelos a que se refiere el apartado anterior estarán a disposición de los interesados en las oficinas municipales y en la web municipal, en formato digital, y deberán permanecer actualizados en todo momento.

2. Los modelos normalizados serán de uso obligatorio para todos los interesados, sin perjuicio de que el solicitante o comunicante pueda precisar o completar los datos del modelo, que deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento tendrá que registrar, dar recibo de dicho registro y dar curso a cualquier solicitud de licencia o comunicación previa que se presente, al menos, con la acreditación de identidad del solicitante o su representante, la firma de uno u otro y el medio electrónico o lugar físico designado para notificaciones,

con independencia de que tales actos se ajusten o no al modelo oficial, así como del grado de cumplimiento de los requisitos establecidos y de la documentación que a la misma deba acompañarse, quedando a salvo, en todo caso, la potestad de la administración de requerir la subsanación, comprobación y restablecimiento de la legalidad, en los términos previstos en la legislación vigente y en la presente ordenanza.

Artículo 12. Normativa aplicable y criterios interpretativos.

1. En lo no regulado en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegido de Canarias (LSENPC) y el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (RIPLUC), aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, así como a las novedades introducidas por el Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, y demás legislación sectorial o estatal que resulte de aplicación.

2. El Ayuntamiento de Mogán podrá adoptar criterios interpretativos de la normativa aplicable a los procedimientos para el otorgamiento de licencias y/o comunicaciones previas, así como a los requisitos técnicos que deba cumplir la documentación aportada.

Los criterios interpretativos adoptados serán vinculantes y deberán ser tenidos en cuenta por los interesados tanto a la hora de presentar las solicitudes como la documentación técnica que se adjunte a las mismas.

A tales efectos, los criterios interpretativos adoptados se pondrán a disposición de los interesados en las oficinas municipales y en el portal web del Ayuntamiento de Mogán.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1ª. Régimen jurídico de las licencias

Artículo 13. Objeto y normativa aplicable.

1. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o

a legalizar se adecúa a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, la legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio.

En el caso de legalización, se aplicará la ordenación urbanística más favorable, ya fuera la vigente en el momento de la ejecución de las obras o la determinada en el párrafo anterior.

3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

4. El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

Artículo 14. Competencia.

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al Ayuntamiento y se ejercerá por la Alcaldía o por el órgano municipal en quien delegue.

Sección 2ª. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 15. Solicitud de inicio.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se inicia mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo, en modelo normalizado que figure actualizado en cada momento en la web municipal o en las oficinas municipales, acompañado de los documentos que en el mismo se detalle, entre otros:

a) Los títulos, documentos o declaración responsable que acrediten indiciariamente la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer, sobre el suelo, subsuelo o vuelo, las actuaciones o usos objeto de la solicitud.

b) Proyecto técnico básico o de ejecución, cuando fuera exigible por la normativa técnica sectorial que resulte aplicable en cada momento y, en todo caso, cuando se trate de implantación de obras o de obras de ampliación, reforma, rehabilitación o demolición total o parcial de construcciones existentes cuando afecten a:

- Los cimientos o elementos estructurales.
- El volumen o las superficies construidas.
- El uso urbanístico.
- El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
- Los elementos objeto de protección de los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística.

En todo caso, el proyecto deberá ajustarse a los requisitos técnicos establecidos en la normativa aplicable, a los criterios interpretativos adoptados, en su caso, por el Ayuntamiento de Mogán y, concretamente, a lo dispuesto en los artículos 7 y 8 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de intervención y protección de la legalidad urbanística de Canarias.

No será exigible la presentación de proyecto técnico para las obras de mera conservación y mantenimiento.

c) Cuando, de conformidad con la normativa vigente, no sea exigible la aportación del proyecto a que se refiere el apartado anterior, el solicitante deberá explicitar en su solicitud o mediante documentación complementaria, los siguientes extremos:

- Descripción y justificación de las obras que pretenden ejecutarse.
- Memoria descriptiva y justificativa suscrita por técnico competente, cuando sea preceptiva de conformidad con la legislación vigente y/o cuando así se establezca en los modelos normalizados.

- Identificación de la finca o fincas afectadas por las obras.

- Representación gráfica de las obras que, por sus características, lo requieran.

- Cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa técnica sectorial aplicable.

d) Cuando así proceda, medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.

e) Cuando así proceda, referencia del expediente en el que conste el Informe de Alineaciones y Rasantes previas, en el caso de terrenos y obras de nueva construcción o de cualquier otra actuación que afecte a la definición de las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada vigente.

f) Cualquier otro documento que figure en el modelo normalizado.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otra documentación que la Administración estime oportuno requerir para la adecuada resolución del expediente y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC y en la legislación específica o sectorial aplicable.

2. Previo a la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitar un informe de viabilidad urbanística, que tendrá por objeto verificar y resolver dudas o posibles interpretaciones en relación a cuestiones concretas de la normativa urbanística en vigor. En ningún caso este informe favorable tiene el efecto de licencia urbanística, aunque resultará vinculante, siempre que no cambie la normativa, ni la documentación en base a la que fue emitido. Para solicitar este informe la documentación mínima que se ha de presentar será la siguiente:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las dudas que se plantean, adjuntando toda la información gráfica que ayude a la comprensión de lo solicitado.

b) Plano de emplazamiento de la construcción, edificación o uso, referido al planeamiento vigente. En el caso que sea preciso se aportará levantamiento topográfico.

c) Planos de distribución y acotados.

d) Fotografías.

a) Cualquier otra que pueda ser requerida por el Ayuntamiento, atendiendo a las características propias del objeto de la respectiva solicitud.

3. El modelo normalizado de solicitud de licencia deberá ser debidamente cumplimentado, haciendo constar, con total claridad:

a) Datos identificativos del promotor y del resto de los agentes intervinientes, en su caso, con indicación del domicilio a efecto de notificaciones.

b) Descripción y dirección de las obras que pretenden ejecutarse.

c) Lugar, fecha y firma del solicitante.

Artículo 16. Subsanación y admisión de solicitudes

1. Presentada la solicitud de licencia, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada.

2. Si la solicitud y documentación se ajustan a los requisitos formales exigidos, se admitirá a trámite y se continuará con la instrucción del expediente.

3. En caso de omisión de algún requisito o documento, se requerirá al interesado, por una sola vez, con advertencia de desistimiento, para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, numerando los defectos y omisiones a subsanar.

El plazo para la subsanación será de 10 días, pudiendo la administración ampliarlo 5 días más si la aportación de los documentos requerido presentara dificultades especiales. Este plazo para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos suspende el cómputo del plazo máximo para resolver, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en caso de incumplimiento, por el plazo máximo conferido para ello.

Si el interesado no subsanara las deficiencias ni aportare la documentación exigida en el plazo y forma señalados en el requerimiento, el Ayuntamiento dictará resolución declarando el desistimiento de la solicitud, acordando el archivo del procedimiento.

Artículo 17. Instrucción del expediente.

1. a) Admitida a trámite la solicitud, se solicitará a la administración competente la emisión de los informes y autorizaciones preceptivos, a menos que fueran aportados por el solicitante o que debieran ser solicitados por este ante el organismo correspondiente, con carácter previo a la solicitud de licencia.

b) Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán, además, los informes técnico y jurídico que será emitidos por los servicios municipales y, en su defecto, y a solicitud del ayuntamiento, por los servicios del Cabildo insular, en el marco y de acuerdo con los requisitos del deber de asistencia y colaboración establecidos legalmente. En cualquier caso, los citados informes deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

- Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.

- Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora de proyecto.

- Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, cuando este sea obligatorio.

- En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.

c) El informe técnico deberá pronunciarse, además, acerca de la adecuación del contenido material del proyecto a la normativa vigente de accesibilidad y habitabilidad.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los supuestos de vivienda protegida, el informe sobre adecuación a las condiciones de habitabilidad será emitido por los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda u organismo competente en cada caso, quién deberá remitirlo a requerimiento del Ayuntamiento.

d) Si el informe jurídico no fuera emitido por la Secretaría General, este será recabado preceptivamente si los informes técnico y jurídico fueran contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

2. Los informes deberán ser motivados, expresar un juicio de valor expreso favorable o desfavorable a la

solicitud presentada, y explicitar, en caso de ser desfavorables:

- a) Las deficiencias o incumplimientos advertidos.
- b) Su carácter subsanable o insubsanable.
- c) Su grado de relevancia.

Todo ello en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia, su desestimación o su estimación condicionada.

3. En particular, y sin perjuicio de lo anterior, los informes técnico y jurídico, que tendrán el carácter de preceptivos y no vinculantes, harán referencia a los extremos que a continuación se establecen:

1. El informe de los servicios técnicos municipales hará referencia, además de a los extremos señalados en la letra b) del apartado 1 del presente artículo, a:

i) Clase, categoría y calificación del suelo, además de la adecuación de las actuaciones pretendidas a la normativa urbanística y sectorial aplicables y el cumplimiento de las condiciones de seguridad de la edificación, en su caso.

ii) En el supuesto de que la actuación afecte a construcciones o instalaciones ya existentes, la indicación de si se encuentran, o no, en situación de fuera de ordenación.

iii) Incidencia del proyecto en elementos del patrimonio histórico o cultural, ya sea, Bien de Interés Cultural o se encuentren inventariados o incluidos en Catálogos patrimoniales.

iv) El sentido del informe deberá ser favorable, condicionado o desfavorable.

2. El informe de los servicios jurídicos municipales hará referencia a:

i) Si se ha dado cumplimiento a los trámites del procedimiento legalmente establecido y cuál es el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia.

ii) En el supuesto en los que sea necesaria la interpretación de la normativa, pronunciamiento al respecto e indicación de la jurisprudencia de aplicación, en su caso.

iii) El sentido del informe deberá ser favorable, condicionado o desfavorable.

4. A la vista de los informes, si éstos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, que no pudieran establecerse como condiciones a la licencia, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

El plazo para la modificación o subsanación del proyecto será el que se determine en el requerimiento sin que dicho plazo pueda exceder, en ningún caso, de 3 meses, incluidas las prórrogas que sean solicitadas por el interesado.

Una vez subsanadas las deficiencias o habiendo transcurrido el plazo para ello, se emitirá nuevo informe al respecto confiriéndose al interesado, si así procede, el trámite de audiencia previsto en el artículo siguiente.

Artículo 18. Trámite de audiencia.

1. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que, en el plazo de 15 días, pueda tener acceso al expediente y formular alegaciones, que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

2. En los supuestos de desistimiento, se producirá la terminación del procedimiento en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común; en los demás supuestos, se continuará el procedimiento hasta su resolución.

3. Si no constase ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplido el trámite de alegaciones o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, y en cualquier momento del procedimiento previo al trámite de audiencia, las personas interesadas pueden aducir alegaciones y aportar documentos, que serán tomados en consideración en el momento de redactar la correspondiente propuesta de resolución.

Artículo 19. Finalización del procedimiento.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencia habrá de ser motivada y congruente con lo solicitado y contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Desistimiento de la solicitud, cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido al interesado para completarla, éste omitiera su aportación debida y en plazo, tal como se establece en el artículo 16.3, o cuando así lo solicite el interesado en el trámite de audiencia.

b) Estimación, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe totalmente a la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de verificación preceptiva, sin perjuicio de que impongan al titular requisitos y condiciones legales que deban cumplirse a lo largo de su ejecución.

En la resolución estimatoria se indicará que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística, pero sin enjuiciar, predeterminar, ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas, ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

c) Estimación condicionada suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia.

d) Denegación, cuando la actuación urbanística objeto de la solicitud contravenga la legalidad urbanística o no se haya producido la subsanación por la persona interesada, pese a ser requerida para ello en trámite distinto al previsto en el artículo 16.3 de la presente Ordenanza.

2. En caso de denegación o de estimación condicionada de la licencia, los defectos o incumplimientos que la fundamenten no podrán ser distintos de los previamente comunicados a la persona interesada en el trámite previsto en el artículo anterior. De no coincidir con los mismos, deberá retrotraerse el procedimiento para cumplimentar el trámite de audiencia.

3. Los efectos de la licencia se producirán desde la fecha de su otorgamiento. Cuando la licencia sea condicionada, la eficacia de la licencia estará en suspenso hasta que la Administración compruebe el cumplimiento de las condiciones impuestas.

4. En caso de denegación de la licencia, la resolución deberá contener la relación de los incumplimientos de la legalidad urbanística en que tal denegación se fundamenta a la vista del proyecto presentado.

5. La resolución que pone fin al procedimiento deberá notificarse al interesado en el lugar indicado al efecto.

Artículo 20. Plazos para resolver y sentido del silencio administrativo.

1. El plazo máximo para resolver y notificar la solicitud de licencia será de 3 meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud en los registros municipales, salvo los supuestos de licencia de segregación, parcelación y división, cuyo plazo de notificación y resolución será de un mes.

2. Para el cómputo del plazo se estará a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

3. El vencimiento del plazo máximo establecido sin haberse notificado resolución expresa, facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud, por silencio administrativo, en los siguientes supuestos:

a) Cuando una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario.

b) En los demás supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo.

c) En las solicitudes de licencias de obras y usos provisionales previstas en la legislación vigente.

d) Cuando se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público o impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente.

En estos supuestos, el interesado estará legitimado para deducir, en cualquier momento, el oportuno recurso frente a la inactividad declarativa de la Administración y no exime a esta de su deber de dictare resolución expresa sobre la petición formulada, la cual no está vinculada al sentido de los informes de conformidad que se hubieran emitido ni al sentido del silencio.

4. Fuera de los supuestos previstos en el apartado anterior, el vencimiento del plazo máximo establecido sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado para entender estimada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística, vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable para el interesado.

A los efectos de determinar la concurrencia, o no, de contravención a la legalidad urbanística, el interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando:

a) Careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia.

b) Hubiera tenido conocimiento fehaciente, antes del vencimiento del plazo para resolver y notificar la solicitud de licencia, de cualquier informe oficial municipal desfavorable a la solicitud. A tales efectos, se considerarán como conocidos:

i. La cédula urbanística que hubiere sido expedida y notificada al interesado.

ii. Los informes obrantes en el expediente al tiempo de la evacuación del trámite de audiencia previsto en el artículo 18 de esta Ordenanza.

Artículo 21. Comienzo de las obras.

1. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, requerirá, en todo caso, la notificación al Ayuntamiento de la fecha programada para el inicio de las obras con al menos 10 días de antelación al mismo, adjuntándose

el correspondiente proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.

2. Si en el plazo de DIEZ DÍAS desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales, a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

Artículo 22. Eficacia temporal y prórroga de las licencias.

1. Los plazos de inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas serán establecidos en la licencia y deberán ser acordes con la duración previsible de las obras y, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro años para su conclusión. De no establecerse plazo en la resolución de otorgamiento, serán los señalados como máximos en el presente apartado.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los interesados podrán solicitar plazos de inicio y conclusión diferentes cuando el proyecto se vaya a ejecutar por fases, y venga suficientemente justificado por su complejidad o dimensión de la actuación, por la coyuntura económica o por cualquier otro factor que la Administración considere relevante. La ejecución por fases de la obra no facultará, por sí sola, para la ocupación parcial de las fases ejecutadas, a menos que éstas dispongan de autosuficiencia funcional respecto a los servicios que se determinen precisos para dicha ocupación.

En todo caso, los plazos se computan desde la notificación de la resolución de otorgamiento de licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo legalmente establecido para resolver y notificar.

2. El Ayuntamiento podrá conceder, de oficio o a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos de inicio y finalización de las obras señalados en los apartados anteriores.

La duración de la prórroga o prórrogas otorgadas a solicitud de la persona interesada no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según

proceda, de la actuación o, en su defecto, del equivalente al plazo máximo establecido para cada supuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC.

3. La solicitud de prórroga por la persona interesada deberá explicitar los motivos que la justifican y deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita.

Transcurrido el plazo de un mes sin notificación expresa, facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativo positivo, siempre que la misma haya sido solicitada antes de vencimiento del plazo a prorrogar y siempre que la duración de la prórroga solicitada, aislada o conjuntamente con las demás prórrogas obtenidas, no exceda del equivalente al plazo inicial.

4. La denegación de la prórroga sólo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando se haya solicitado una vez vencido el plazo a prorrogar o cuando la demora en el inicio o conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien que la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

5. El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se declare su caducidad.

Artículo 23. Caducidad de las licencias.

1. El transcurso del plazo, inicial o prorrogado, de vigencia de una licencia, sin que el interesado haya comenzado o, en su caso, concluido la actuación habilitada, facultará a la Administración para incoar expediente de caducidad de la licencia, donde se dará audiencia al interesado. La Administración decretará la caducidad de la licencia cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo anterior para la denegación de solicitudes de prórrogas. En otro caso, podrá conceder de oficio una nueva prórroga de la misma por un plazo equivalente al establecido inicialmente.

2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización o licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.

Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada tras la declaración de caducidad, el Ayuntamiento podrá

dictar orden de ejecución para culminar, a costa del interesado, los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida, incluida su demolición total o parcial, si fuere imprescindible por motivos de seguridad.

Artículo 24. Transmisión de las licencias.

1. Las licencias urbanísticas son transmisibles, debiendo comunicarse dicha transmisión a la Administración, en el modelo normalizado que el Ayuntamiento de Mogán ponga a disposición de los interesados, una vez operada la misma, para que surta efectos. La falta de comunicación responsabiliza de forma solidaria a los sujetos de la transmisión, de los daños que puedan derivarse de las obras y de las obligaciones urbanísticas

2. A la comunicación se acompañará copia de la licencia y del documento acreditativo de la transmisión o, en su defecto, de la declaración del transmitente y adquirente manifestando que la transmisión ha tenido lugar

Artículo 25. Publicidad de las actuaciones urbanísticas.

1. Todas las actuaciones urbanísticas dispondrán de un cartel visible desde la vía pública que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizador equivalente y número de expediente, en su caso. Se añadirán también la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo y empresa constructora, en su caso.

2. Los carteles de obras públicas indicarán, además, el importe de la inversión y las Administraciones que participan en la financiación.

Sección 3ª. Especialidades de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico

Artículo 26. Intervención en edificaciones con valores culturales.

Lo dispuesto en la presente ordenanza se entenderá sin perjuicio de las intervenciones en edificaciones con valores culturales o en bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico tales como bienes inmuebles de interés cultural y conjuntos históricos o bienes inmuebles catalogados, que se registrarán por las especialidades procedimentales y competenciales

derivadas de la legislación urbanística, así como de la legislación sobre protección del patrimonio histórico-artístico, cuando esta resulte aplicable.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS.

Sección 1ª. Régimen de la Comunicación Previa

Artículo 27. Concepto, requisitos y normativa aplicable.

1. La comunicación previa es el acto documentado de la persona interesada por el que, bajo su responsabilidad, pone en conocimiento del Ayuntamiento una actuación urbanística proyectada a los efectos de habilitar su realización, con la mera presentación y cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 349 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC, y en la presente Ordenanza o en la legislación urbanística vigente.

2. La comunicación previa vendrá integrada por el acto documentado previsto en el apartado anterior, en el que deberán constar los datos identificativos del promotor, la declaración de que se aporta la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación vigente y la que se exige en esta Ordenanza, así como el compromiso de mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al ejercicio de la actuación urbanística proyectada.

3. La presentación de la comunicación previa no constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir mediante resolución administrativa expresa o presunta por silencio.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma, pudiendo requerir a la persona interesada, en todo momento, la subsanación y complemento que resulten procedentes, e informarle de la ineficacia de la comunicación que no se ajuste a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística o que se encuentre pendiente de su subsanación.

5. Sin perjuicio de la potestad de comprobación señalada en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a las actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa en los términos previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC y en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC, o en la legislación urbanística vigente.

Artículo 28. Presentación de la comunicación previa.

1. El Ayuntamiento facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición de los interesados, en las oficinas municipales y en la web municipal, los modelos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

a) La identidad del promotor y del resto de los agentes intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la Administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias en el artículo 24 de la presente Ordenanza.

b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física.

c) La indicación del tiempo en que pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.

En defecto de modelo normalizado, la comunicación previa se podrá formular mediante documento escrito con el contenido mínimo establecido en este apartado y en el artículo 11 de la presente ordenanza.

2. En su caso, se deberá acompañar a la comunicación previa:

a) Proyecto suscrito por técnico competente, con sucinto informe emitido por el redactor del mismo que acredite el cumplimiento de la normativa aplicable, cuando su aportación fuera preceptiva según la normativa sectorial aplicable o cuando así se establezca en el modelo normalizado.

Las comunicaciones previas que requieran proyecto conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación y el artículo 7 del Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, deberán venir acompañadas de proyecto de ejecución, no pudiéndose acompañar de proyecto básico.

b) En los supuestos de comunicación previa a la primera ocupación de edificaciones e instalaciones estará a lo establecido en la Sección 2ª del presente Capítulo.

3. En los supuestos previstos en que sea preceptiva la comunicación previa, su presentación, acompañada de los documentos exigidos en la presente Ordenanza, así como en el modelo normalizado correspondiente, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando ésta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación.

4. Si la comunicación previa no reúne los requisitos necesarios o no se acompaña de la documentación exigida, se requerirá al interesado para que, en un plazo máximo de 15 días, incluidas las prórrogas, proceda a la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones no esenciales y subsanables de las que adolezca la comunicación, con la expresa advertencia de que, si no lo hiciera, quedará en suspenso la eficacia de la actuación comunicada, pudiendo emitir el Ayuntamiento informe o documento de no conformidad, validez y eficacia de la comunicación previa presentada.

A tales efectos, el requerimiento de subsanación no producirá, por sí solo, la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación, en su caso.

5. Una vez cumplimentada correctamente la solicitud y atendido el requerimiento de subsanación que, en su caso, se haya formulado, el Ayuntamiento podrá emitir, informe de comprobación o inspección en el que se determine si la actuación se ajusta a la legalidad urbanística y cumple con la normativa vigente.

En caso de no ajustarse la actuación a la legalidad urbanística o a la normativa vigente, se emitirá informe o documento de no conformidad, validez y eficacia de la comunicación previa presentada y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, en los términos previstos en el apartado siguiente, en la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC y en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC, o en la legislación urbanística vigente.

La no emisión del informe a que se refiere el párrafo anterior en el plazo establecido, no impedirá que el Ayuntamiento pueda incoar, en el supuesto de que la actuación no se ajuste a la legalidad urbanística o a la normativa vigente, el correspondiente procedimiento

para el restablecimiento de la legalidad urbanística en los plazos señalados para su ejercicio en el artículo 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC.

Artículo 29. Efectos de la comunicación previa.

1. La presentación de la comunicación previa, en los términos previstos en la legislación vigente y en la presente ordenanza, habilita a la persona interesada para la ejecución de la actuación comunicada, siempre y cuando ésta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación, reúna los requisitos establecidos en los artículos anteriores y en la legislación aplicable, y venga acompañada de los documentos exigidos por el Ayuntamiento, y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

2. La presentación deberá tener lugar, en todo caso, 15 días antes, como mínimo, del inicio de la obra, el uso o la actuación. En los casos de primera ocupación de edificación y las instalaciones dicho plazo mínimo será de un mes.

3. La declaración de inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpora a una comunicación previa determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar con la actuación urbanística.

A tal efecto, se consideran de carácter esencial las siguientes deficiencias que implican un incumplimiento no subsanable:

a) La sujeción a otro título habilitante de la actuación comunicada.

b) La carencia de los títulos habilitantes previos establecidos en el artículo 335 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC.

c) La incompatibilidad de la actuación comunicada con el uso previsto en el planeamiento o en esta ley.

d) La posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente que suponga un grave riesgo.

4. La comprobación de la comunicación previa y de las actuaciones realizadas a su amparo que se lleve a cabo por los servicios técnicos municipales conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se regirá por lo

dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, para el restablecimiento de la legalidad urbanística y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento en los supuestos constitutivos de:

a) Inexactitud, falsedad u omisión en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma, salvo que sean subsanadas en los casos y términos previstos en el apartado cuatro del artículo anterior.

b) Contravención de la legalidad urbanística de la actuación comunicada.

c) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar esta sujeta a licencia o a título autorizatorio de efectos equivalentes.

5. En el caso de ejecución de obras, el promotor deberá comunicar su finalización a la Administración.

Sección 2ª. Régimen de la comunicación de primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones y habitabilidad de viviendas

Artículo 30. Comunicación previa de primera ocupación y utilización.

1. Para la obtención de la primera ocupación y utilización de edificaciones, construcciones e instalaciones, en general, se deberá presentar en el Ayuntamiento el modelo normalizado de comunicación previa de primera ocupación que figure actualizado en la web o en las oficinas municipales, acompañado de la documentación que en el mismo se detalle y, en todo caso, de:

a) Título habilitante para la ejecución de las obras o su identificación si hubiere sido otorgado por el Ayuntamiento de Mogán.

b) Certificado final de la obra, emitido por técnico competente, ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

i. Que las obras se han realizado en virtud del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo.

ii. Que la edificación, construcción e instalación cumple con los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial y urbanística para su inmediata ocupación y uso. En particular, tratándose de viviendas, el certificado deberá acreditar la adecuación a las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto.

2. Están sometidas al régimen de comunicación previa de primera ocupación y utilización las siguientes actuaciones:

a) Obras de edificación e instalaciones de nueva construcción, con independencia de su uso.

b) Obras que afecten al conjunto del sistema estructural de las construcciones, los edificios o las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

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

d) Obras que comporten la creación de nuevas viviendas o modifiquen el número de unidades susceptibles de uso independiente.

e) Obras que tengan por objeto cambiar los usos de la edificación.

f) Obras y usos provisionales.

g) Aquellas que estén sometidas a comunicación previa de primera ocupación o utilización por así determinarlo la legislación vigente.

3. En los casos en los que se hubiese otorgado una licencia de obras que contemplase la ejecución por fases constructivas, se podrá presentar comunicación previa de primera ocupación y utilización por fases, pudiendo el promotor, a su elección, presentar una única comunicación previa que recoja la totalidad de las obras ejecutadas, o bien, presentar tantas comunicaciones previas como fases constructivas existan. En este último caso, la presentación de comunicaciones previas parciales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la fachada exterior de la edificación, la cubierta y las zonas comunes, estén totalmente terminadas. La terminación exterior implicará el enfoscado o revestido de muros medianeros, así como el pintado de todas las fachadas, tanto las que den a

la vía pública como las que den hacia propiedad privada, aunque no sean visibles desde el exterior.

b) Que la ejecución del resto de las fases pendientes se esté ajustando a la licencia de obras otorgada.

c) Que la puesta en uso o funcionamiento de la parte de la edificación o instalación para la que se presenta la comunicación previa de primera ocupación parcial no interfiera en las obras pendientes de ejecución, ni entrañe riesgo alguno para los usuarios o peatones.

4. En los casos de aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación por carecer de título habilitante o por haber sido ejecutadas contraviniendo el otorgado, la presentación de la comunicación previa deberá venir acompañada de la documentación que, en cada caso, se exija para la acreditación de las condiciones de seguridad estructural del inmueble a ocupar, junto con el certificado expedido por técnico competente acreditativo de las condiciones de habitabilidad señaladas en el apartado 1.b).ii) de este artículo.

A tales efectos, la acreditación de la seguridad estructural a que se refiere el párrafo anterior se realizará mediante certificación expedida por profesional técnico competente que verifique las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, aplicadas sobre la edificación en su conjunto o, en caso de ser estructural y funcionalmente independiente, sobre una parte o partes de la edificación, y a la que se acompañará la documentación que se detalle en el modelo normalizado.

5. Cuando del estudio de la comunicación previa de primera ocupación y de la documentación adjunta a la misma, resulte que la edificación no cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, el Ayuntamiento deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 31. Presentación de la comunicación previa de primera ocupación y utilización.

1. El Ayuntamiento pondrá a disposición de los interesados, en las oficinas municipales y en la web municipal, un modelo normalizado de comunicación previa de primera ocupación y utilización, tanto para el supuesto de edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas al amparo de título habilitante, como para el supuesto de situación de fuera de ordenación. En cualquiera de los supuestos, se facilitará su presentación electrónica,

2. Si la comunicación previa no reúne los requisitos necesarios o no se acompaña de la documentación exigida, se requerirá al interesado para que, en un plazo máximo de 15 días, incluidas las prórrogas, proceda a la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones no esenciales y subsanables de las que adolezca la comunicación, con la expresa advertencia de que, si no lo hiciera, quedará en suspenso la eficacia de la primera ocupación o utilización comunicada, pudiendo emitir el Ayuntamiento informe o documento de no conformidad, validez y eficacia de la comunicación previa presentada.

A tales efectos, el requerimiento de subsanación no producirá, por sí solo, la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación, en su caso.

3. Una vez cumplimentada correctamente la solicitud y atendido el requerimiento de subsanación que, en su caso, se haya formulado, el Ayuntamiento podrá emitir informe de comprobación o inspección en el que se concluya si la actuación se ajusta a la legalidad urbanística y cumple la normativa vigente.

Si ello no fuese así quedará en suspenso la eficacia de la primera ocupación y utilización comunicada, pudiendo emitir el Ayuntamiento informe o documento de no conformidad, validez y eficacia de la comunicación previa presentada.

En caso de no ajustarse la actuación a la legalidad urbanística o a la normativa vigente, quedará en suspenso la eficacia de la primera ocupación y utilización presentada y se emitirá informe o documento de no conformidad, validez y eficacia de la comunicación previa, dando lugar a la adopción de medidas a que se refiere el apartado 5 del artículo anterior.

La no emisión del informe a que se refiere el párrafo anterior en el plazo establecido, no impedirá que el Ayuntamiento pueda incoar, en el supuesto de que la actuación no se ajuste a la legalidad urbanística o a la normativa vigente, el correspondiente procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en los plazos señalados para su ejercicio en el artículo 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC.

Artículo 32. Efectos de la comunicación previa de primera ocupación y utilización.

1. La presentación de la comunicación previa de primera ocupación y utilización habilita a la persona interesada para la efectiva utilización y ocupación de la edificación, construcción o instalación, siempre que reúna los requisitos y documentación establecidos en los artículos anteriores y, en su caso, las obras se ajusten a la licencia otorgada o a la comunicación previa y se cumplan las condiciones y obligaciones impuestas por éstas, pudiendo hacerse valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

2. La presentación deberá tener lugar, en todo caso, un mes antes, como mínimo, de la ocupación o utilización. A tal efecto, el interesado puede proceder a la efectiva utilización y ocupación de la edificación, construcción o instalación, una vez transcurrido un mes desde la presentación de la comunicación o, en su caso, de la enmienda, subsanación o complemento de dicha comunicación o documentación.

3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación, o la no presentación de la misma, o de la documentación requerida, determinará, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales procedentes:

a) La imposibilidad de ocupar y utilizar la edificación.

b) La adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en su caso, la imposición de las sanciones administrativas correspondientes.

4. El Ayuntamiento, de oficio o a solicitud de terceros, deberá comprobar las comunicaciones previas de primera ocupación y utilización presentadas, en el plazo máximo legalmente establecido al efecto. La actuación de comprobación concluirá mediante acto

que podrá adoptar alguna de las siguientes determinaciones:

a) Declarar que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto.

b) Acordar la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias: contravención a la legalidad urbanística, o inexactitud, falsedad u omisión esencial en la comunicación o en los documentos que la acompañen.

5. En todo lo no previsto en esta Sección, se estará a lo establecido en la Sección 1ª del presente Capítulo.

CAPÍTULO IV

REGÍMENES ESPECIALES DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 33. Concurrencia con otros regímenes de intervención administrativa.

1. El régimen de intervención regulado no exime de la obligación de obtener otras autorizaciones o de cumplir otras formas de intervención que sean preceptivas, de conformidad con las ordenanzas municipales y la normativa sectorial aplicable.

2. No se otorgará licencia urbanística o acto autorizador equivalente, ni la comunicación previa de éstas será eficaz, para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial, sin que se acredite el previo otorgamiento de éstos.

Artículo 34. Actuaciones promovidas por otras Administraciones Públicas.

Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por otras Administraciones Públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en la normativa urbanística o por la legislación sectorial aplicable y se regirán por lo dispuesto en el artículo 334 de la Ley 4/2017, LSENPC.

Artículo 35. Obras y usos provisionales.

1. Podrán autorizarse los usos y obras provisionales no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, de forma motivada, cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que se trate de un uso o de una obra provisional, deduciéndose tal condición por los servicios técnicos municipales, bien de las propias características de la construcción, bien de circunstancias objetivas, bien de la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento.

b) Que no estén expresamente prohibidas por el planeamiento o por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable, bien con carácter general, bien de forma específica para el tipo de suelo o para el ámbito afectado.

c) Que la ordenación pormenorizada que afecte al suelo, vuelo o subsuelo no se encuentre definitivamente aprobada y en vigor y, en caso de estarlo, no dificulten o desincentiven la ejecución de la misma.

2. El otorgamiento de licencias para obras o usos provisionales operará siempre a título de precario, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración. A tal efecto la licencia se otorgará:

a) Previo compromiso del promotor de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación solicitado, cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición, o se acuerde, en cualquier momento por la Administración, la revocación de la licencia.

b) Con renuncia, en todos los casos, a toda indemnización que pueda derivarse de dicha revocación, demolición o erradicación.

c) Y con el compromiso de advertir, por escrito, de dichas condiciones a terceras personas con las que se formalice cualquier negocio jurídico de transmisión de derechos afectantes a los usos u obras a ejecutar.

3. La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a:

a) La constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa de este deber cuando la obra o uso autorizado tengan una duración

igual o inferior a 3 meses, sin que sea posible prórroga, o cuando su presupuesto de ejecución sea igual o inferior a 18.000 euros.

4. El procedimiento para el otorgamiento de licencias, temporales y en precario, para usos y obras provisionales previstas en el artículo 32 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, será el establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Título I del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC, con las especialidades establecidas en su artículo 25.

5. Las licencias ordinarias para la implantación de usos y obras provisionales previstos por el planeamiento se regirán por lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo II de la presente Ordenanza y en la Sección 1ª del Capítulo II del Título I del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC, sin que sea de aplicación lo establecido en su artículo 25.

6. La solicitud de licencia para usos y obras provisionales se deberá presentar en modelo normalizado que, en su caso, se ponga a disposición de los interesados por el Ayuntamiento de Mogán, en la web o en las oficinas municipales, y deberá venir acompañada de los documentos que se establezcan en el mismo. Además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita en régimen provisional y en precario.

Concretamente, la solicitud de licencia vendrá acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa y, en su caso, informe técnico acreditativo del carácter eventual o circunstancial del uso u obra, atendiendo a las características de la construcción, la viabilidad de la implantación provisional, facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento, o a cualesquiera otras circunstancias equivalentes. Dicha memoria incluiría, si se trata de actuaciones en suelo rústico o urbanizable, las obras precisas, en su caso, para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

b) Compromiso expreso de la persona promotora de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación solicitado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la administración la revocación de la

licencia, y con renuncia, en todos los casos, a toda indemnización que pudiera derivarse de dicha revocación, demolición o erradicación, así como el compromiso de advertir, por escrito, de dichas condiciones a terceras personas con ocasión de la formalización de cualquier negocio jurídico de transmisión de derechos afectantes a los usos y obras a ejecutar.

c) Ofrecimiento de garantía para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones, y con especificación de la modalidad de la garantía ofrecida y su importe.

d) Nota simple informativa de la finca afectada, si estuviere inmatriculada en el Registro de la Propiedad, para los supuestos de obras o usos solicitados que tengan una duración superior a 3 meses o un presupuesto de ejecución superior a 18.000 euros.

7. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre:

a) La concurrencia de los requisitos para la provisionalidad del uso u obra proyectado.

b) La inexistencia de prohibición expresa del uso u obra proyectado por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable.

c) Sobre la inexistencia de ordenación pormenorizada definitivamente aprobada y en vigor o, de concurrir ésta, sobre la inexistencia de factores que dificulten o desincentiven su ejecución de autorizarse la obra o uso provisional.

8. Simultáneamente a los informes previstos en el apartado anterior, se abrirá un trámite de información pública mediante anuncio a insertar en el tablón de edictos y página web del Ayuntamiento, por un plazo de VEINTE DÍAS, respecto a las actuaciones que tengan una duración superior a 3 meses, o un presupuesto de ejecución superior a 18.000 euros.

9. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar:

a) La revocabilidad de la licencia y la carencia de derecho indemnizatorio alguno por tal concepto por parte de la persona promotora.

b) El tipo y cuantía de la garantía a constituir por la persona interesada para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones.

c) El condicionamiento suspensivo de la licencia, entre otros posibles, a:

i) La constitución de la garantía señalada en el apartado b).

ii) La inscripción registral de las condiciones especiales señaladas en el apartado a), cuando las actuaciones tengan una duración superior a 3 meses, o un presupuesto superior a 18.000 euros.

Artículo 36. Licencia de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística:

a) Las parcelaciones, segregaciones y demás actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, salvo que formen parte de un proyecto de reparcelación. Se entenderán incluidas en tal concepto, a los efectos de la preceptividad de licencia, las operaciones referenciadas en el artículo 276.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC.

b) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa, en cuyo supuesto quedarán exentos de toda intervención administrativa previa. A tales efectos, se considera como situación de complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria donde se distingan elementos comunes y elementos privativos, siempre que éstos comprendan elementos fraccionados del suelo.

2. Las solicitudes de licencia urbanística prevista en este artículo se deberá presentar en modelo normalizado que, en su caso, se ponga a disposición de los interesados por el Ayuntamiento de Mogán, en la web o en las oficinas municipales, y deberá venir acompañada de los documentos que se establezcan en el mismo.

Además de la documentación general y la que sea exigible por el Ayuntamiento, se deberá aportar, en concreto, la siguiente que le fuere aplicable:

a) Memoria descriptiva y justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretende dividir, con indicación de su referencia registral y catastral, en su caso.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

g) Título de dominio sobre las fincas afectadas.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

Artículo 37. Licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento será el establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Título I del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC, con las especialidades establecidas en su artículo 28.

Artículo 38. Licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.

Para licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento será el establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Título I del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, RIPLUC, con las especialidades establecidas en su artículo 29.

Artículo 39. Disciplina urbanística.

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán las disposiciones contenidas en los Títulos IX y X de la Ley 4/2017, de 13 de julio, LSENPC, sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística e infracciones urbanísticas y su sanción; en el Título II del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre; así como en las demás normas estatales y autonómicas que resulten de aplicación.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Se faculta expresamente a la Alcaldía para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores disposiciones y, en su caso, suplir los vacíos normativos que pudieran observarse en los preceptos contenidos en esta Ordenanza, así como dictar las disposiciones complementarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

1. Los expedientes de licencias iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza se registrarán por la Ordenanza vigente en el momento de la solicitud de licencia.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el interesado entiende que la aplicación de la presente Ordenanza le es más favorable podrá desistir de su solicitud y plantear una nueva para acogerse a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, queda derogada la Ordenanza Reguladora para la Tramitación de los Diferentes Tipos de Licencias de Obras Menores, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, en su sesión de fecha 28 de mayo de 2010 y publicada en el B.O.P. número 103, de fecha 9 de agosto de 2010, así como cuantas

disposiciones del mismo o inferior rango regulen materias contenidas en la presente Ordenanza en cuanto se opongan o contradigan el contenido de la misma.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que la misma haya sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno y publicado su texto íntegro en el B.O.P.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Mogán, a dieciocho de enero de dos mil veintiuno.

LA ALCALDESA PRESIDENTA, Onalia Bueno García.

4.132

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

ANUNCIO

327

Por el que se hace público que por el Pleno en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2020, se adoptó el siguiente acuerdo extractado tomado del borrador del acta:

“OCTAVO. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LA RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO. (RPT/1/2020)

Visto el informe de la Secretaría General del Ayuntamiento de Pájara, de fecha 27 de noviembre de 2020, con la conformidad de la Concejalía de Personal de fecha 30 de noviembre de 2020, que reza literalmente:

“INFORME DE SECRETARÍA

Visto la providencia de 24 de noviembre de 2020, contenida en el expediente tramitado en el programa de tramitación de expedientes electrónicos atmGERES RPT 1/2020, relativo a la Modificación Puntual de la Relación de Puestos de Trabajo del Ayuntamiento de Pájara, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3ª) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se Regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, emito el siguiente

INFORME

PRIMERO. Los antecedentes de hecho son los que resultan del expediente, y que básicamente se reducen a que con fecha de XXX se aprueba por parte del Pleno del Ayuntamiento de Pájara la aprobación inicial de una modificación de la Relación de Puestos de Trabajo.

Con fecha de 16 de noviembre de 2020 y número de Registro 15204 se presentan por parte de la interesada Virginia Esther Hernández Martín alegaciones a la mencionada aprobación inicial, que serán objeto de estudio en el presente informe.

SEGUNDO. En el punto primero se hace referencia a unas alegaciones efectuadas a un Procedimiento de Modificación de una Relación de Puestos de Trabajo anterior, alegaciones efectuadas (según manifiesta la interesada) el día 6 de junio de 2019. Así también se hace referencia a una contestación efectuada por la Concejalía con fecha de 18 de septiembre de 2019, en la que en síntesis consiste en una serie de valoraciones de cuestiones de pura oportunidad sobre cómo organizar el Ayuntamiento a través de la oportuna Relación de Puestos de Trabajo.

Siendo así cuestiones que, primero, referidas a un procedimiento anterior de modificación, no tiene cabida darles relevancia en el presente procedimiento de modificación de la Relación de Puestos de Trabajo; y segundo, refiriéndose a cuestiones de pura oportunidad sobre cómo organizar de un determinado modo el Ayuntamiento, tampoco debe admitirse.

TERCERO. En el punto segundo de las alegaciones se hace referencia a una cuestión puramente personal de la relación de servicios de la interesada con la Administración, en particular, sobre un concreto desempeño de sus funciones y un eventual derecho a una determinada retribución por ejercer funciones que a priori no le corresponden. Lógicamente, no es procedente el análisis de estas cuestiones de carácter puramente individual en un procedimiento de aprobación de una relación de puestos de trabajo. La interesada tendrá los cauces legales oportunos para hacer valer en su caso los derechos que le corresponden.

Por lo que también debe desestimarse esta alegación, por no ser objeto del presente procedimiento de modificación de la Relación de Puestos de Trabajo.