

Ayuntamiento de Massanassa

Edicto del Ayuntamiento de Massanassa sobre aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de la concesión de licencias de edificación y régimen de declaración responsable de obra, de modificación o reforma.

EDICTO

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 16 de enero de 2014, aprobó con carácter definitivo la ORDENANZA REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRA, DE MODIFICACIÓN O REFORMA, cuyo texto íntegro es el siguiente:

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

Constituye el objeto de la presente Ordenanza municipal la regulación del procedimiento de intervención o control administrativo de las actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, declaración responsable y comunicación previa.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

- a) Licencia: Acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad de los ciudadanos, autorizando a estos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios.
- b) Declaración responsable: Documento suscrito por el titular, prestador o promotor, o su representante, en el que manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente para el reconocimiento de un derecho o para el ejercicio de la actividad que se dispone iniciar, que posee la documentación que así lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure dicho reconocimiento o ejercicio.
- c) Comunicación previa: Aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, ubicación física del inmueble o de la actividad a realizar, y los demás requisitos que sean exigibles para el ejercicio de un derecho.

CAPITULO II
RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.
Artículo 3. Régimen jurídico general

1. Toda licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, por lo que sólo produce efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia, sin alterar las situación jurídica regida por el Derecho Privado y por tanto no pudiendo invocarse para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Al pie de la obra autorizada se dispondrá de una copia compulsada de la resolución.

Así mismo debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo que indique el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la misma, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución.

El cartel debe ubicarse en el acceso de las obras, en lugar visible desde la vía pública y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. (Art. 477 ROGTU, artículo.477 Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

3. La concesión de cualquier licencia no supone autorización en ningún caso del vertido de cualquier naturaleza a la vía pública o al Dominio Público.

4. En materia de silencio administrativo se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente, sin que puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de los Planes, Proyectos, Programas u Ordenanzas o, en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsiones de la ordenación urbanística.

5. Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto al régimen jurídico general integrante del contenido de la licencia, y

sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma por aplicación de la normativa en vigor, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso.

6 Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

Una vez otorgada la licencia y, en su caso, presentado el proyecto de ejecución, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses. En la obra menor, los plazos indicados se reducen a la mitad.

7 El Órgano Municipal Competente o su Delegado, podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgamiento de la prórroga.

8 El Órgano Municipal Competente o su Delegado para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada durante tiempo superior a un año desde la declaración de caducidad, procederá la sujeción del inmueble al régimen de edificación forzosa.

9 Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo, que serán tramitadas conforme al procedimiento establecido en cada supuesto.

10 Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la fianza en la cuantía que resulte de la valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.

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

12. Disponer siempre en la obra o local, una copia de la licencia de edificación, autorización de inicio de la actividad, licencia de apertura o declaración, comunicación ambiental presentada, según cada caso específico. Así como, en su caso, las autorizaciones de la ocupación de la vía pública, acera o calzada.

13. Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.

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

15. Retirar, en un plazo no superior a 5 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior.

16. Vallado perimetral del solar e instalación, en su caso, de plataforma de protección de viandantes desde la primera planta de pisos.

17.- La constitución de fianzas o avales en las obras de edificación y pólizas de responsabilidad en la de demolición e instalación de grúas. Cualquier otra forma de caución o garantía se exigirá expresamente en la licencia mediante la imposición de condición suspensiva de sus efectos. El titular antes de iniciar las obras deberá presentar en el Registro Municipal las garantías exigidas debidamente formalizadas.

18. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en este artículo, determina la suspensión cautelar de las obras en ejecución o la denegación de la primera ocupación de las obras finalizadas, sin perjuicio de las infracciones urbanística u otros tipos de incumplimiento tipificados al efecto.

19. La no presentación de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

Artículo 4. Ejecución de obras de edificación.

1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la licencia concedida en base al proyecto aprobado. Cualquier variación sobre la licencia concedida requerirá aportar la documentación correspondiente que precisará la conformidad previa del Ayuntamiento.

2. El Proyecto de Ejecución deberá ajustarse íntegramente al Proyecto Básico que obtuvo la correspondiente licencia. No podrá iniciarse obra alguna sin la previa presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

3. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotaciones que son de los locales y edificios, se consideran inseparables de ellos; por tanto debe hacerse constar tal condición en la correspondiente escritura de división horizontal, prohibiéndose un uso distinto al de aparcamientos de estas dotaciones.

4. Por parte del propietario donde se lleve a cabo la actuación se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y ordenanzas en vigor.

5. Cuando la actuación autorizada afecte a vía o espacio público, es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad tanto del personal empleado en las obras como de las personas que transiten por la vía pública.

Artículo 5. Cesión, urbanización y utilización de la vía pública.

1. Si del otorgamiento expreso de la licencia se desprende que el propietario del suelo viniera obligado a ceder parte del suelo colindante al Municipio por estar calificado de dotacional o viario, la licencia se condicionará expresamente a la cesión en escritura pública de dichos suelos, sin cuyo requisito no se podrá otorgar la correspondiente Licencia de Ocupación.

2. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de telefonía, energía eléctrica, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las compañías para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al Servicio Público correspondiente, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

3. No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin que el técnico municipal fije previamente las alineaciones y rasantes, o sin el Visto Bueno del mismo.

4. De no existir acera frente a la parcela, vendrá su propietario obligado a construirla a su costa utilizando los materiales y con sujeción al modelo de anchura y rasante que se señalen, en toda la longitud del inmueble lindante con la vía pública.

5. En el supuesto de que se requiera en algún momento la ocupación de vía pública se requerirá la previa y expresa autorización municipal, sujeta en su caso a la aplicación de la ordenanza fiscal correspondiente. Todo escombros o material de construcción generado o a utilizar deberá depositarse, si es en vía o espacio público, en contenedor.

6. En toda obra donde se produzcan excavaciones o movimientos de tierra deberá garantizarse la estabilidad de los terrenos colindantes y en especial del viario y aceras. La no adopción de dichas medidas tendrá la consideración de infracción muy grave a tenor de lo dispuesto en el artículo 233.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

7. Cualquier obra que se realice en la vía pública se deberá ajustar a las condiciones técnicas:

- Demoliciones: cortes serán rectos, limpios y perpendiculares
- Zanjas: Cuando se actúa cerca (30 cm) de otros servicios, su excavación será manual
- Rellenos de zanjas: Las zanjas se rellenarán con grava-cemento o zahorra-cemento, consiguiendo un nivel de compactación mínimo del 95 % del próctor modificado.
- Reposición del firme en calzada: Solera de hormigón de espesor mínimo 20 cm., con hormigón H-20. La anchura de la solera sobre

pasará 15 cm. por cada lado de la zanja..Se garantizará su curado, inundando toda su superficie. Se rematará el pavimento con el mismo material, acabado y características técnicas que existe, asegurando el perfecto sellado rejuntado y nivelado.

- Reposición del firme en acera: Solera de hormigón de espesor mínimo 15 cm., con hormigón H-20. Se rematará con el mismo material, acabado y características técnicas que existe, asegurando el perfecto sellado rejuntado y nivelado. Se repondrán baldosas enteras.

8. Quien promueva cualquier actuación en la vía pública deberá depositar una fianza que garantice la correcta reposición de los pavimentos en la zona que se actúa, así como la reparación de cualquier daño ocasionado a las instalaciones municipales por esta actuación. Su importe se calculará por los servicios técnicos municipales, debiendo ser suficiente para reparar los posibles daños. Una vez finalizada la actuación se podrá devolver la fianza sino se han producido daños.

Cuando se modifiquen los firmes, la fianza deberá retenerse por un plazo mínimo de un año, contado desde la comunicación de la reposición del firme. En este periodo se comprobará que el pavimento se ha reparado correctamente, y su puesta en funcionamiento no evidencia ningún vicio oculto.”

CAPITULO III RÉGIMEN JURÍDICO DE LA DECLARACION RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

Artículo 6. Régimen jurídico de la declaración responsable.

1. En su tramitación no se tendrá en cuenta, al igual que sucede con las licencias, ni el derecho de propiedad ni derechos de terceros, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística.

2. Producen efectos entre el Ayuntamiento de Massanassa y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceras personas.

3. La presentación de una declaración responsable no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones para las que se solicita.

Artículo 7. Efectos de la presentación de la declaración responsable.

1) El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, rubricada por el interesado en todas sus hojas, y presentada ésta ante el ayuntamiento o entidad local competente junto con toda la documentación exigida, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

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

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

4. El promotor de la obra que realice la declaración responsable tiene la obligación de cumplir en la ejecución material de las obras con el plazo expresamente recogido en la declaración y de comunicar expresamente a la Administración la finalización de las mismas, no entendiéndose amparadas por la declaración aquellas que se realicen fuera de dichos plazos. El plazo máximo de ejecución de las obras en ningún caso superará los 24 meses desde la presentación de la declaración responsable.

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

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

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

8. La declaración responsable efectuada en los términos previstos en la legislación urbanística y la presente Ordenanza municipal, surtirá todos los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

Artículo 8. Plazos para la ejecución de obras sometidas a declaración Responsable.

Las obras podrán iniciarse de forma inmediata, no obstante:

1. Los plazos para iniciar y concluir las obras sometidas a declaración responsable, serán los establecidos para las licencias.

2. Una vez transcurridos sin que se hayan llevado a cabo las actuaciones para las que fue presentada la declaración responsable o bien no se hayan finalizado las mismas, se producirá la extinción, previa audiencia al interesado, del derecho que le asiste, y en caso de querer iniciar o continuar las obras, deberá presentar de nuevo una declaración responsable con toda la documentación necesaria.

3. No se admitirá ningún tipo de prórroga en aquellas actuaciones urbanísticas que se tramiten a través de la declaración responsable, salvo paralización por fuerza mayor o justa causa.

Artículo 9. Régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas susceptibles de tramitación a través de comunicación previa.

Únicamente se podrán ejecutar mediante comunicación previa las obras relacionadas en la presente ordenanza, debiendo describirse las mismas en dicha comunicación. No será posible iniciar las obras hasta que se haya presentado toda la documentación exigida, pudiendo decretarse incluso la paralización de las obras, previa audiencia al interesado, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse, previa tramitación de expediente sancionador.

Las actuaciones urbanísticas que se tramiten a través de esta figura no podrán conllevar ocupación del dominio público, y, si fuera necesario para su ejecución la utilización de la vía pública a través de contenedores de obra, se aportará la documentación acreditativa de su autorización con la presentación de la comunicación. Será obligada la tenencia de copia del documento de comunicación previa a la vista, a efectos de la posible actuación por parte de los servicios municipales.

Si las obras que se ejecutan superan el ámbito indicado en el párrafo primero, deberá presentarse bien la declaración responsable o la solicitud de licencia correspondiente.

Artículo 10. Plazos para la ejecución de obras sometidas comunicación previa.

Las obras para la que se presente comunicación previa podrán iniciarse de manera inmediata siempre y cuando la documentación preceptiva esté completa.

Deberán ser finalizadas en el plazo marcado en la propia comunicación previa y como máximo en el plazo de tres meses, salvo paralización por fuerza mayor o justa causa.

CAP IV. ACTOS SUJETOS A INTERVENCIÓN O CONTROL URBANÍSTICO.

Artículo 11. Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas

1) Están sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, y del régimen de declaración responsable que se establece en el apartado siguiente del presente artículo, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

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

b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios, las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso y el levantamiento de muros de fábrica y el vallado; siempre que dichas obras se localicen en suelo urbano que no ostente la condición de solar, o en suelo no urbanizable especial o afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

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

e) La demolición de las construcciones.

f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción. así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación

g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.

j) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.

k) La extracción de áridos y la explotación de canteras, en los términos dispuestos en la legislación urbanística

l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

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

n) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

o) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

p) La ejecución de obras de urbanización,

q) La ejecución de obras que afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación

r) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.

No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial acogida al Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, cuando no requieran de la redacción de

un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

Art. 12 Actos sujetos a declaración responsable.

Sin perjuicio de la posible necesidad de proyecto arquitectónico u otro análogo, así como del instrumento de intervención ambiental correspondiente, serán objeto de declaración responsable conforme a lo previsto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los siguientes actos:

a) La segunda o posterior ocupación de las edificaciones y las instalaciones cuando sea exigible la renovación de la licencia municipal de ocupación de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

b) Las obras de mera reforma de edificios, construcciones e instalaciones que obras se localicen en suelo urbano con condición de solar, o en suelo no urbanizable común y no supongan alteración estructural del edificio o modificación general de la fachada ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

c) La instalación de invernaderos siempre que se localicen en suelo urbano.

d) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que se localicen en suelo urbano.

e) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo, siempre que dichas obras se localicen en suelo urbano

f) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase subsuelo, siempre que dichas obras se localicen en suelo urbano.

La realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial acogida al Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

Artículo 13. Sometimiento a comunicación previa.

Se sujetan a comunicación previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, la realización de obras menores.

No será necesaria la obtención de licencia municipal, sino que bastará con una comunicación previa escrita presentada en el Registro General del Ayuntamiento por el interesado, expresando la localización exacta, el tipo de actuación a realizar y el presupuesto estimado de la misma, en los casos en que se pretenda realizar en el interior de las viviendas no catalogadas o en fase de catalogación obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a los elementos estructurales, a la distribución interior o a las fachadas exteriores ni a las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Las actuaciones que se sujetan a la presentación de una comunicación no supondrán alteración estructural ni podrán afectar a la fachada del edificio.

CAPITULO V DOCUMENTACION EXIGIBLE.

Artículo 14. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de edificación

I.- Para la obtención de licencia de obras de edificación de nueva planta deberá presentarse en el Registro Municipal del Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo, y por el Técnico/s Director/ es de las obras, aceptando la dirección de las mismas, caso de que no constase en el Proyecto Técnico. Se adjuntará impreso de autoliquidación, justificativo de haber ingresado las tasas o impuestos correspondientes.

b) Cuestionario de la Estadística de Edificación y Vivienda.

c) Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se presentará Escritura Pública formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.

d) Proyecto Técnico con visado colegial si éste fuera preceptivo, por duplicado ejemplar, en papel y soporte digital, que contendrá la

documentación exigida en la legislación vigente comprensivo, al menos, de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras, con indicación expresa de su adecuación al entorno.

- Indicación del destino específico de las obras, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación.

- Plano de emplazamiento con las referencias catastrales que corresponda a la finca, acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia más próximos, las cotas de nivel de la planta baja, alienaciones y rasantes, y en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.

- Planos acotados a escala mínima 1:100 de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio o la instalación.

- Presupuesto de las obras dividido por capítulos.

- En el caso de existir edificaciones en la parcela, se describirá y cuantificará la edificabilidad consumida

2º Además debe acompañar los siguientes documentos:

a) Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.

b). Anexo de obras ordinarias de urbanización en el caso de que se requieran para convertir la parcela en solar.

En el supuesto de que el proyecto no se encontrara visado por el colegio profesional y este trámite no fuera exigible, se adjuntará una declaración responsable del proyectista y del técnico director de disponer de la titulación y de no encontrarse inhabilitado.

II. Otorgada la licencia y con carácter previo y necesario al inicio de las obras deberá presentarse en el Registro General Municipal la siguiente documentación:

A) Documento de calificación empresarial del constructor.

B) Proyecto de Ejecución por duplicado en soporte de papel y digital, con visado colegial obligatorio para las obras que requieran proyecto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 artículo de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación., que habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto técnico utilizado para obtener la licencia.

Se adjuntará al Proyecto de Ejecución un Anexo de Acometidas de Servicios Públicos, donde se definan las obras a ejecutar en suelo público para dotar a la obra proyectada de los necesarios servicios urbanísticos de los que carezca, conforme a los detalles y criterios municipales, con el siguiente contenido mínimo:

a) Memoria descriptiva al menos de los siguientes puntos: estado actual, redes existentes, redes a implantar, acometidas a ejecutar y justificación de las soluciones. Todo ello siguiendo los detalles y criterios municipales y las directrices de las diversas compañías suministradoras de los servicios públicos, con las cuales se deberá consultar previamente a la solución adoptada. Se integrará en la memoria copia de las consultas y, en su caso, respuestas efectuadas.

b) Plano de trazado propuesto sobre cartografía municipal reflejando el eje de la traza en proyección real y los servicios que vayan a ser afectados al ejecutar la obra (agua potable, saneamiento, alumbrado público, semáforos, gas natural, red eléctrica, telecomunicaciones y otros).

c) Planos de secciones transversales acotadas de los servicios existentes o a implantar y detalles de las conducciones a ejecutar según los criterios municipales.

d) En el Pliego de Prescripciones Técnicas del proyecto de Ejecución a presentar se deberán incluir los contenidos necesarios referentes a las zanjas y conducciones a construir.

e) En el Estudio de Seguridad y Salud se deberá tratar la inclusión de las obras del Anexo de Acometidas como un punto más de las obras proyectadas.

f) Plan de Control de Calidad de las unidades y materiales reflejados en el Pliego de Prescripciones Técnicas del Anexo de Acometidas de Servicios Públicos.

g) La dirección facultativa de las obras se responsabiliza de la suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la Licencia de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente (artículo 19.1.c) artículo.19.1.c Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Gene-

ralitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación).

Todo ello sin perjuicio y dejando a salvo lo específicamente regulado en la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y Aguas Residuales.

C) En el supuesto de ser necesaria la utilización de grúa, se adjuntará plano que identifique su ubicación y copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Una vez instalada se aportará certificado acreditativo de su correcta instalación y estado de conservación y funcionamiento.

D) Estudio, o estudio básico de seguridad y salud, y Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente visado por el Colegio Oficial correspondiente de infraestructura de las telecomunicaciones, según prescribe la normativa de aplicación, y restantes proyectos complementarios que, en su caso, se precisen para ejecutar las obras.

E) Documentación señalada en el artículo 4.1 artículo.4.1 Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

F) Acta de replanteo suscrita por el promotor, la dirección facultativa y el constructor, haciendo referencia expresa a los servicios urbanísticos exigibles según licencia de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y en su caso, la reposición de los servicios de infraestructuras afectados provisionalmente.

2. Para la obtención de licencia de obras de ampliación en edificios, construcciones e instalaciones existentes, así como de modificación o reforma de éstas, siempre que en este caso no se encuentren sujetas al régimen de declaración responsable, se requerirá la presentación simultánea de Proyecto Técnico y de Ejecución por duplicado ejemplar firmado por Técnico competente y visado este último por el Colegio Oficial correspondiente, descriptivo de las obras a realizar, con planos de situación, estado actual y reformado y presupuesto detallado, así como de justificación de los parámetros urbanísticos de la edificación existente.

3. Cuando la obra implique una actividad no residencial junto a la documentación referida se acompañará la preceptiva para la obtención de licencia ambiental o comunicación ambiental previa al inicio de actividad, a los efectos de su tramitación de manera conjunta.

III. Cuando se trate de obras de demolición, se adaptará la documentación necesaria al objeto de la misma, adjuntando a la solicitud impreso de autoliquidación justificativo de haber ingresado las tasas o impuestos correspondientes y Proyecto Técnico con visado colegial correspondiente que incluya plano parcelario a escala 1:2.000 señalando la construcción objeto de demolición, planos acotados de la planta, secciones y alzados a escala 1:100, presupuesto por capítulos del coste de ejecución de las obras con expresión de la duración prevista. Se describirán las medidas de protección para los edificios colindantes y para la vía pública, presentando, además, fotografías en color de las fachadas y cubierta del edificio a demoler. En estos casos se acreditará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición. Sin perjuicio de ello, los proyectos de demolición que se presenten en solares a los que recaigan medianeras de edificios colindantes, llevarán incorporado como anexo un estudio técnico sobre el estado de seguridad de dichos edificios colindantes y, en su caso, propuesta de medidas cautelares que garanticen su seguridad durante la ejecución de las obras. El Proyecto Técnico contendrá la documentación señalada en el artículo.4 Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

En caso de producirse modificaciones, éstas deberán constar en la solicitud y habrán de ser relacionadas con detalle y de forma expresa por el Técnico redactor en anexo (memoria descriptiva, planos afectados y nuevo presupuesto si procediera) de modificación del Proyecto Técnico anterior, debiendo ser autorizadas por el Órgano Municipal competente con carácter previo al inicio de las obras.

Artículo 15 Exigibilidad de proyecto técnico.

Se comprenden en el ámbito de las licencias de edificación, y requerirán de la presentación del correspondiente proyecto técnico:

a) Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.

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

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

2. Se comprenden en el ámbito de las licencias de demolición, y requerirán de la presentación del correspondiente proyecto técnico, las obras consistentes en la demolición de edificios o instalaciones existentes.

Artículo 16. Documentación necesaria para la presentación de declaración responsable de obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

1. Con relación a dichos actos de construcción o edificación a que se refiere la presente Ordenanza, deberá presentarse una declaración responsable suscrita por el solicitante en el que se acredite la identidad del promotor y del resto de agentes de la edificación, de la ubicación física de la actuación, manifestación de que se cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente (planeamiento urbanístico, legislación urbanística, normas de habitabilidad y diseño, Código Técnico de la Edificación, etc.), detallando la obra a realizar y su presupuesto y adjuntando impreso de autoliquidación acreditativo de haber ingresado las tasas o impuestos correspondientes, e incluyéndose, si procede, la exigida para el instrumento de intervención ambiental correspondiente.

2. Cuando la obra suponga la implantación de la primera actividad o conlleve la modificación del uso o actividad existente requerirá siempre la presentación de Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente. Cuando la obra sea de modificación, reforma o rehabilitación, que altere la configuración arquitectónica de la edificación, construcción o instalación, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, o cuando modifique sustancialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación, se requerirá siempre la presentación junto con la declaración responsable de Proyecto Técnico, por duplicado ejemplar, con el contenido mínimo expresado en la presente Ordenanza para las licencias de edificación. Cuando la obra afecte a su distribución interior, se adjuntará siempre plano de estado actual y estado reformado suscrito por Técnico competente.

3. Cuando la obra implique una actividad no residencial, junto a la documentación referida se acompañará la preceptiva para la obtención de licencia ambiental o comunicación ambiental previa al inicio de actividad señalada en esta Ordenanza, a los efectos de su tramitación de manera conjunta.

4. Igualmente deberá anexar a la declaración fotografías detalladas de la situación del inmueble antes de la ejecución de la obra que se pretende. Las mismas deberán abarcar todas las perspectivas de dicha ubicación.

5. La documentación acreditativa de que el promotor cumple con los requisitos establecidos en la normativa urbanística y sectorial vigente para poder ejecutar materialmente la obra identificada en la declaración responsable será de inmediata aportación en el plazo máximo de 10 días desde que le sea requerida por la Administración municipal en el cumplimiento de sus funciones de inspección y control, siendo la inspección municipal facultativa.

Artículo 17 Documentación necesaria para la solicitud de licencia de primera ocupación.

1.- Para la primera ocupación, en las obras de nueva planta, ampliación, reconstrucción, rehabilitación integral e intervención, una vez que se encuentre terminada la edificación y cumplidas las condicio-

nes señaladas en la licencia, se presentará en el Registro Municipal del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- a) Solicitud de licencia urbanística firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.
- b) En el caso de existir modificaciones se adjuntará Proyecto de final de obra que describa la obra ejecutada incorporando todas las modificaciones realizadas a lo largo del proceso de ejecución previamente autorizadas por el Ayuntamiento. Incluye reseña de las actividades de supervisión y control realizadas.
- c) Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.
- d) Certificado final de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes, que incluirá la documentación prevista en el anexo II.3.3 Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y el contenido fijado en el Decreto 55/2009, Decreto 55/2009, de 17 de abril, del Consell, por el que se aprueba el certificado final de obra de 17 de abril del Consell, por el que se aprueba el certificado final de obra o norma que lo sustituya.
- d) Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva en construcción o finalizada y, en su caso, de división horizontal.
- e) Planos de acometidas de los distintos servicios urbanos
- f) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

Artículo 18. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de parcelación

1. Las solicitudes de licencia de parcelación comprenderán la siguiente documentación:

- a) Instancia expresiva de los datos del solicitante.
- b) Certificación o nota simple registral de la finca objeto de la segregación. En su defecto a falta de inscripción, título de propiedad.
- c) Impreso de autoliquidación, justificativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- d) Memoria técnica, comprensiva de:
 - Descripción literaria de la finca inicial según título de propiedad. Si dicha descripción no coincidiera con la realidad física, deberá justificar las diferencias, aportando documentación justificativa.
 - Descripción literaria de la forma, superficie y linderos de las fincas resultantes de la segregación, teniendo que describir de igual forma los trozos de finca matriz destinados por el Plan General a viario, equipamiento, etc.
 - Plano de la finca inicial, con la información que precisa la escala 1/500 en la zona urbana y 1/2000 en suelo no urbanizable. Salvo imposibilidad material se deberá referir a la Cartografía municipal y al parcelario catastral.
 - Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes, grafiado asimismo sobre cartografía municipal, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente. El plano deberá describir edificios, vallas y demás referencias topográficas necesarias para su comprobación.
 - Si en las fincas hubiere cualquier tipo de edificación, se deberá reflejar en los planos y en la descripción, indicando sus parámetros urbanísticos y justificando el ajuste de la parcela a la normativa aplicable. El mantenimiento de la edificación condicionará el diseño de las nuevas parcelas, al tener que cumplir la normativa urbanística que le afecte.

2. La solicitud de Certificación de innecesariedad de licencia de parcelación deberá especificar el motivo legal en el que se ampara y presentar planos de emplazamiento y calificación del suelo así como de la descripción de las parcelas objeto de la certificación, junto a la documentación acreditativa del acto en el que se fundamenta.

Artículo 19. Documentación necesaria para otras licencias o la presentación de declaración responsable para el ejercicio de determinadas actuaciones urbanísticas.

1.a) Para la presentación de declaración responsable de segunda o posterior ocupación de edificaciones e instalaciones, cuando sea

exigible la renovación de la licencia municipal de ocupación de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). se deberá presentar:

- La Declaración responsable suscrita por el propietario o su representante legal, con sus datos de identificación, se acompañará:
- Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del periodo anterior a la fecha de la solicitud.
- Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- Certificado del facultativo competente o informe de los servicios municipales técnicos de urbanismo acreditativo de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita y reúne en la actualidad las condiciones de habitabilidad exigibles para el uso al que se destina.

Si el solicitante es inquilino o autorizado deberá aportar junto con todos los documentos señalados, fotocopia del contrato de arrendamiento o autorización relativa a la ocupación de la citada vivienda.

1.b) En el caso de edificaciones existentes sin licencia de construcción, cuya infracción hubiera prescrito, y que precisen la ocupación se presentará solicitud de licencia de ocupación con la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por el propietario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- Certificado de facultativo competente o informe de los servicios municipales técnicos de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones de habitabilidad exigibles para el uso al que se destina.
- Plano de emplazamiento y de distribución con leyenda de superficies y usos.

-Cuatro últimos recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de los suministros de agua y energía eléctrica. -el Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas o impuestos correspondientes.

1.c) En el supuesto de edificación existente sin que tuvieran licencia de ocupación anterior y que precisen la obtención de la misma por los motivos contemplados en el art. 33 de la Ley de edificación los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, adjuntando igualmente certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

1.d) La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, ya sea en primera o posteriores ocupaciones corresponderá a los servicios técnicos municipales.

2. Movimientos de tierra (desmontes, explanación, abancalamientos, excavación y terraplenado).- La documentación necesaria para obtener licencia de movimientos de tierras que alteren la configuración topográfica del terreno deberá contener Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente. Se acompañará además, en todo caso, documentación suscrita por el promotor que justifique la necesidad y finalidad de las mismas, precisando su contenido y emplazándolas convenientemente sobre cartografía municipal.

3. Obras ordinarias de urbanización e instalación de redes o conducciones de suministros. Se requiere Proyecto Técnico de Ejecución suscrito por facultativo competente y si es del caso con sujeción a los preceptivos visados colegiales.

4. Vallados. Junto a la solicitud o declaración responsable se acompañará plano de ubicación de la obra y título de propiedad de la parcela. Si linda con vía pública se adjuntará señalamiento de alineaciones.

5. Instalación de andamios. La solicitud indicará la obra o actuación a realizar y presupuesto así como su emplazamiento y superficie a ocupar, debiendo contener dirección facultativa suscrita por técnico competente.

6. Instalación en vía pública de grúas, plataformas elevadoras y cassetones. Se requiere Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente.

7. Instalación de ascensores. Requiere la presentación de Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

8. Instalaciones temporales de casetas de promoción y venta en parcelas privadas. A la comunicación se adjuntará Memoria técnica y solicitud registrada de la licencia del edificio a promover.

9. Instalaciones publicitarias. La documentación necesaria para la presentación de solicitud de licencia urbanística o de declaración responsable de instalaciones publicitarias, según proceda, será la establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

10. Certificados de compatibilidad urbanística.- Para la obtención de la certificación de compatibilidad urbanística deberá presentarse en el Registro General la documentación siguiente:

- a) Instancia suscrita por el peticionario en modelo normalizado.
- b) Plano de emplazamiento de la actividad y referencia catastral
- c) Memoria descriptiva de la instalación o actividad que describa las características esenciales.

CAPITULO VI PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y FORMULACIÓN DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES.

Artículo. 20. Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación.

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

2. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos por la legislación aplicable o por la presente Ordenanza, se requerirá por una sola vez al solicitante de la licencia para que, en un plazo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición y se procederá al archivo de las actuaciones.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en ésta Ordenanza, serán las siguientes:

- Informe Técnico del Departamento de Urbanismo sobre adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable (régimen del suelo y parámetros de edificabilidad), y condiciones de urbanización.

- Resolución del Órgano Municipal Competente o del delegado al efecto.

2. En función de las especiales circunstancias concurrentes, derivadas de la especificidad de lo solicitado o de la normativa aplicable, el procedimiento descrito en el apartado anterior puede integrar otras actuaciones entre las que, sin carácter exhaustivo, se citan las siguientes:

a) Informes de otros servicios municipales, en parcelas situadas en zonas de interés arqueológico. En las parcelas incluidas en zonas declaradas de interés arqueológico, donde se soliciten licencias de obras de nueva planta, ampliación en superficie o demolición, se incorporará al expediente informe del Arqueólogo Municipal.

b) Informes de otras Administraciones Públicas con competencias concurrentes (Costas, Carreteras, Cultura, Comercio, Agricultura, Sanidad etc.). Si el informe o autorización no se adjunta con la solicitud, el Departamento de Urbanismo remitirá copia del expediente a las Administraciones competentes sectoriales para que resuelvan en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud del informe junto con la copia del expediente, salvo que su normativa reguladora específica establezca otra cosa.

Transcurrido el plazo, se estará a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Si fuera necesario la ejecución de zanjas en el dominio público para dotar de servicios a la edificación, se presentará junto con el proyecto de ejecución el Anexo de acometidas a que hace referencia esta Ordenanza.

Informado dicho Proyecto y Anexo por la Sección de Disciplina Urbanística, se remitirá al promotor interesado a fin de que solicite del Órgano Municipal Competente previo informe de la Policía Municipal, la ocupación y corte de vía pública con el pago de las tasas correspondientes, salvo en los casos en los que no precise ocupar la calzada.

4.- Licencias para usos y obras provisionales. En la documentación a presentar se incorporará el compromiso del propietario, formalizado ante Notario, de demoler o erradicar la actuación, sin derecho a indemnización alguna, cuando así se requiera por el Ayuntamiento por haber desaparecido las causas por las que se admitió la provisionalidad.

La autorización municipal se adoptará por resolución del órgano competente para otorgar la licencia de que se trate, y se sujetará a la condición de que las obras y usos no podrán iniciarse hasta que el mencionado compromiso del propietario no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad.

5.- Demoliciones. Otorgada la licencia, el promotor solicitará, en su caso, la retirada de cables y demás instalaciones públicas al Departamento de Urbanismo.

6.- Cuando las obras tengan por objeto la construcción (nueva planta, ampliación, rehabilitación integral, reconstrucción) de un edificio o local para destinarlo a un uso distinto al de vivienda, se integrarán en un solo expediente los procedimientos de las licencias de obra y ambiental, siendo el plazo para resolver el fijado para la licencia ambiental.

Se presentará, junto a la documentación indicada en esta Ordenanza, un Anexo con la requerida para solicitar licencia ambiental.

Las exacciones municipales -tasas e impuestos- se satisfarán independientemente y según lo establecido al respecto en las Ordenanzas Fiscales.

7.- Cuando la licencia se solicite en el ámbito de una Actuación Integrada en ejecución, se dará audiencia al urbanizador de la misma durante un plazo de 10 días, debiendo garantizarse en todo caso las medidas necesarias para evitar que las obras de edificación entorpezcan u obstaculicen las de urbanización.

8.- El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de Proyecto Técnico y de los otros documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. El plazo para resolver expresamente y notificar las solicitudes de licencias de edificación será:

- De dos meses.

- De seis meses cuando implique licencia ambiental.

En caso de existir defectos documentales, se requerirá al peticionario, por una sola vez y mediante Providencia, para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a 10 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia.

Transcurrido el plazo para la subsanación sin que ésta se produjera, se denegará expresamente la licencia.

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

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo por del artículo 23.2 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público, que establece expresamente que el sentido del silencio administrativo será negativo en cualquier caso.

Artículo 21. Procedimiento para las declaraciones responsables y comunicaciones.

1.-Las actuaciones básicas del procedimiento, una vez recibida la declaración responsable o comunicación con la documentación requerida en cada caso, serán las siguientes:

a) Inspección dirigida por el Departamento.

b) Emisión de informe técnico del Departamento, verificando la adecuación de la actuación llevada a cabo.

c) Si el informe técnico resultase desfavorable se redactará propuesta de resolución de las actuaciones a llevar a cabo.

d) Resolución del Alcalde u órgano delegado disponiendo lo procedente.

2.- El plazo para dictar la Resolución de la Alcaldía u órgano delegado será de un mes a contar desde la presentación de la declaración responsable con la documentación completa exigida, y de quince días para la comunicación previa. Transcurrido el plazo de resolución sin pronunciamiento el interesado podrá entender conforme su declaración responsable o comunicación, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravenzan la ordenación territorial, urbanística o ambiental.

3. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

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

Artículo 22.- Procedimiento para el otorgamiento de otras licencias específicas

Presentada la solicitud junto con la documentación establecida se seguirá el procedimiento previsto en la presente Ordenanza.

Artículo 23. Procedimiento para la licencia de primera ocupación

1. Las actuaciones básicas del procedimiento, una vez recibida la solicitud de licencia urbanística con la documentación indicada en el artículo 16 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- Inspección por parte de los Servicios de Disciplina Urbanística.
- Emisión de Informe del mencionado Departamento Técnico, verificando si la ejecución de las obras de edificación y urbanización se ha llevado a cabo con sujeción al Proyecto autorizado y a las condiciones impuestas en la licencia de edificación y la aptitud para el uso al que se destina.
- Informe Jurídico-Propuesta del Departamento de Urbanismo, en los supuestos en que el Informe Técnico sea desfavorable.
- Resolución del Órgano Municipal Competente o su delegado.

2. En el supuesto de edificios de nueva construcción de viviendas protegidas, el promotor formulará a su terminación solicitud de licencia urbanística exclusivamente en lo que atañe a los locales y garajes. El Departamento de Urbanismo verificará el ajuste de la ejecución de la obra a la licencia de construcción concedida y las condiciones de protección contra incendios y salvamento, sólo en lo que afecta a los locales y garajes, así como el cumplimiento de las condiciones de urbanización, vía pública y acceso al garaje. En consecuencia, la resolución implica el funcionamiento del garaje, siendo documento suficiente para solicitar del Órgano Municipal Competente previo informe de la Policía Municipal la placa de vado de acceso de vehículos.

3.- Caso de edificaciones o construcciones de uso no residencial sujetos a licencia ambiental, las solicitudes de licencia de primera ocupación y comunicación previa a la apertura de la actividad, se tramitarán conjuntamente en un sólo expediente, si bien podrán existir dos resoluciones diferenciadas.

4.- Las licencias de primera ocupación se resolverán en el plazo máximo de un mes. El vencimiento del plazo máximo establecido sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

5.- Las declaraciones responsables de segunda o posterior ocupación de edificaciones e instalaciones cuando sea exigible la renovación de la licencia municipal de ocupación de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

CAPITULO VII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 24. Derechos de los titulares de licencias urbanísticas.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 35 artículo.35 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de la

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

- a) A ser informado por la Administración de las condiciones en que procede solicitar la licencia urbanística correspondiente que se pretende obtener.
- b) A que la tramitación de la licencia se efectúe dentro de los plazos legales establecidos al efecto, considerando en todo caso el silencio administrativo como negativo, tal y como se hace mención en el artículo 11, apartado 3, de la presente Ordenanza.
- c) A ejecutar la obra de conformidad con la licencia otorgada por la Corporación Municipal y dentro de los plazos establecidos en la Ordenanza. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas, deberá solicitarse la correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse por tal motivo, previa la tramitación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 25. Obligaciones de los titulares de las licencias.

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

- a) Iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos determinados en la licencia o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente, sin perjuicio de las particularidades establecidas para la actuaciones sujetas a declaración responsable en la presente Ordenanza.
- b) Ajustar la ejecución de las obras al proyecto autorizado mediante licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.
- c) Garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los técnicos municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de la licencia.
- d) Colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras de nueva planta, un cartel informativo de las principales características de las mismas (contenido, promotor, técnicos autor y director, constructor, fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución según la misma).
- e) Tener a disposición de los servicios municipales el documento de la licencia urbanística concedida o, en su caso, el impreso conteniendo la comunicación con la diligencia «conforme».
- f) Adoptar las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública, y ello con el objeto de salvaguardar la integridad física de las personas y cosas durante la ejecución de las obras.
- g) Será responsabilidad del titular de la licencia todo daño personal o material que, como consecuencia de la ejecución de las obras, pudiera producirse.
- h) La reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, constituyendo garantía suficiente al efecto, según valoración de los técnicos municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de la licencia.
- i) Retirar, en un plazo no superior a 15 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimilado garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior.
- j) Facilitar el acceso a los funcionarios municipales al objeto de poder inspeccionar y comprobar la obra en curso de ejecución o ya ejecutada.

2. El titular de una licencia de edificación debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso, será preceptiva la comunicación de la interrupción de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

Artículo 26. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras.

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

- a) Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de ejecución de las obras, horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas y retirada de escombros y materiales.
- b) Vallar el perímetro de las obras o instalaciones recayente a vía pública,
- c) Instalar una protección volada o sobre pies derechos en los supuestos en los que el vallado no sea posible o resultase insuficiente para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
- d) Instalar lonas o redes de protección entre los forjados.
- e) Adoptar las medidas necesarias para asegurar la estabilidad de las edificaciones colindantes y de la seguridad peatonal y de tráfico rodado, así como las necesarias para evitar la rotura de conducciones de gas, de abastecimiento de agua, líneas eléctricas y demás instalaciones urbanas.

TÍTULO VIII INSPECCIÓN DE LAS OBRAS Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 27. Inspección de las obras.

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

Artículo 28. Medidas de protección de la legalidad.

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

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

Artículo 29. Infracciones y sanciones.

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

2. En ningún caso la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. En los casos en que la restauración del ordenamiento infringido no exigiere actuación material ninguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Disposición Final.

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

El citado plazo de quince días se computará a partir de que la Administración estatal o autonómica reciban de la Entidad Local la comunicación del acuerdo, en virtud de la doctrina legal establecida por la Sala 3ª del TS en Sentencia de 25 de febrero de 2011.

Tercero .Publicar dicho Acuerdo definitivo con el texto íntegro de la Ordenanza municipal reguladora de la concesión de licencias de edificación y régimen de declaración responsable de obra, de modificación o reforma en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.