



**Ordenanza reguladora de la ejecución de obras y otras actuaciones urbanísticas sometidas a licencia, declaración responsable o comunicación previa y de la inspección técnica de los edificios (modificación núm. 4 aprobada por acuerdo plenario, de 26/06/2014, en ausencia de reclamaciones. BOP núm. 226, de 23/09/2014)**

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza

Art. 2. Régimen jurídico general de las actuaciones urbanísticas sometidas a licencia, declaración responsable o comunicación previa.

## **TÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS**

**Art. 3. Derecho de información de los ciudadanos**

Art. 4. Cédula de garantía urbanística

## **TÍTULO III. EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS A LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA**

### **CAPÍTULO 1º. ACTOS SUJETOS A LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA**

Art. 5. Actos sujetos a licencia urbanística

Art. 6. Actos sujetos a declaración responsable

Art. 7. Actos sujetos a comunicación previa

### **CAPÍTULO 2º. DOCUMENTACIÓN**

Art. 8. Parcelaciones de fincas o terrenos

Art. 9. Obras de urbanización

Art. 10. Actos sujetos a licencia de edificación

Art. 11. Actuaciones urbanísticas sujetas a declaración responsable

Art. 12. Actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa

Art. 13. Primera ocupación de los inmuebles

Art. 14. Segunda o posterior ocupación de los inmuebles

### **CAPÍTULO 3º. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO**

Art. 15. Reglas generales del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas

Art. 16. Reglas especiales del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas

Art. 17. Reglas generales del procedimiento de tramitación de la declaración responsable y comunicación previa

## **TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LOS PROMOTORES QUE PRESENTAN DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA**

Art. 18. Derechos de los titulares de las licencias

Art. 19. Obligaciones materiales de los titulares de las licencias

Art. 20. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras

Art. 21. Derechos y obligaciones de los promotores que presentan una declaración responsable o comunicación previa

## **TÍTULO V. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS Y RÉGIMEN SANCIONADOR**

Art. 22. Inspección de las obras

Art. 23. Medidas de protección de la legalidad

Art. 24. Infracciones y sanciones

## **TÍTULO VI. INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES**

Art. 25. Objeto de la inspección técnica de las edificaciones (ITE)

Art. 26. Sujetos obligados

Art. 27. Edificios sujetos a inspección técnica

Art. 28. Informe técnico de inspección de los edificios  
Art. 29. Incumplimiento de la presentación del informe de la ITE  
Art. 30. Régimen sancionador

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**  
**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**  
**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**  
**DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA**  
**DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA**  
**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**  
**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**  
**DISPOSICIÓN FINAL**

**Anexo I: Declaración responsable suscrita por los técnicos autores de la documentación técnica que debe presentarse junto a la solicitud de la licencia urbanística, declaración responsable o instrumento de intervención ambiental en aquellos casos en que no sea obligatorio el visado colegial.**

**Anexo II: Declaración responsable del promotor de las obras en aquellas actuaciones urbanísticas no sujetas a licencia.**

**Anexo III: Modelo de declaración adjunta a las comunicaciones previas para el inicio de obras de escasa entidad en viviendas.**



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Derivado de la necesidad de adaptación de los arts. 9 a 15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella, a las diferentes novedades legislativas surgidas en materia de derecho urbanístico fue elaborada la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas y de la inspección técnica de los edificios.

Desde su nacimiento, esta Ordenanza ha sido objeto de sendas modificaciones, la primera de ellas tenía finalidad enmendar una serie de deficiencias formales menores, errores tipográficos y contradicción entre preceptos de la misma ordenanza para conseguir una adecuada aplicación de aquella impidiendo cualquier incorrecta interpretación de la misma. Esta modificación fue publicada en el BOP núm. 166, de fecha 15 de julio de 2010.

La necesidad de la seguridad fue consecuencia de la aparición de legislación estatal y autonómica que, si bien era de aplicabilidad directa, hacía aconsejable la adaptación del texto legal para conseguir una adecuada aplicación de la misma y no crear inseguridad jurídica en los ciudadanos. Cabe citar entre la normativa que dio origen a esa segunda modificación la siguiente: Decreto 55/2009, de 17 de abril, por el que se aprueba el certificado final de obra; Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio; Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio; Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa; Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones; Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Real Decreto 346/2011; y la Disposición Adicional Décima de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, introducida por la Ley 12/2010, de 21 de julio, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación del empleo. Esta modificación segunda fue publicada en el BOP núm. 2, de 3 de enero de 2012.

***La tercera tuvo lugar como consecuencia de la necesaria adaptación de la misma a los diferentes cambios legislativos operados desde la última modificación y que tienen por objeto, principalmente, la eliminación de trabas administrativas y la simplificación de los procedimientos de tramitación de los diferentes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, contemplados en el art. 191 y la Disposición Adicional Décima de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV). Asimismo, dicha modificación provocó el cambio de nombre de la citada Ordenanza pasándose a denominar "Ordenanza municipal reguladora de la ejecución de obras y otras actuaciones urbanísticas sometidas a licencia, declaración responsable o comunicación previa y de la inspección técnica de los edificios (ITE)." Esta modificación fue publicada en el BOP núm. 91, de 18/04/2013.***

Recientemente, la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior ha dado lugar, con su transposición, a la adaptación de disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo en ella establecido. Esta directiva tiene por objeto regular los aspectos relacionados con la libertad de establecimiento y la prestación de servicios y, por otra parte, la simplificación administrativa de los procedimientos y trámites aplicables al acceso a las actividades de servicios y a su ejercicio.

Consecuencia de la transposición de la directiva supra citada, cabe citar, entre la legislación estatal afectada por la misma la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que dio lugar a la modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En el ámbito autonómico, además de las adaptaciones efectuadas por las leyes de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, se promulgó el Decreto Ley 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y medianas empresas (pymes) de la Comunitat Valenciana (DOCV de 16 de enero de 2012) que tiene por objeto, entre otros aspectos, la flexibilización y simplificación de los procedimientos y la reducción de trámites y cargas administrativas. El capítulo II del mismo incluye dichas medidas de simplificación, destacando el establecimiento del régimen de la declaración responsable del emprendedor para la solicitud de inicio de la actividad económica. Asimismo, la norma obliga a la tramitación administrativa conjunta en supuestos

en que el inicio de la actividad implique también la realización de obras. Por otra parte, La Disposición final segunda del antedicho Decreto Ley 2/2012 modifica, nuevamente, la disposición adicional décima de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, indicando qué actuaciones urbanísticas estarán sujetas a declaración responsable. Es la necesidad de ajustar la ordenanza a este precepto, entre otras cosas, la que origina esta nueva modificación de la misma.

En esta nueva normativa se ha dotado de primacía a la figura de la declaración responsable, al establecerse en los artículos 84, 84 bis y 84 ter de la Ley 7/1985, con carácter general, la inexigibilidad de licencia u otros medios de control preventivos para el ejercicio de actividades, salvo que resultase necesario para la protección de la salud o seguridad públicas, el medioambiente o el patrimonio histórico-artístico, o cuando requiriesen de un uso privativo y ocupación del dominio público pero, en todo caso, condicionando su exigibilidad a un juicio de necesidad y proporcionalidad.

De lo expuesto se desprende el afán de la norma por simplificar las cargas administrativas (un ejemplo más es la aprobación del Real Decreto Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberación del comercio y de determinados servicios), sin que ello evite el control que compete a las administraciones, el cual, sin embargo, pasa a ser un control a posteriori de las actuaciones, de manera que no retrasen ni paralicen el desarrollo de las actividades. Este control a posteriori se perfecciona con las previsiones establecidas en el apartado 2º del artículo 39 bis de la Ley 30/1992, según el cual las administraciones públicas velarán por el cumplimiento de los requisitos aplicables según la legislación correspondiente, para lo cual podrán comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan.

***El objeto principal de la cuarta modificación responde a la necesidad de modificar el régimen regulador de las segundas o posteriores ocupaciones, las cuales quedan sujetas únicamente al régimen de las declaraciones responsables, siendo eliminado el régimen excepcional del sometimiento a licencia. Los restantes cambios vienen derivados de la práctica aplicación desde la entrada en vigor de la ordenanza, al observarse una serie de deficiencias formales menores, errores tipográficos y contradicción entre preceptos de la misma ordenanza que hace necesaria su modificación para conseguir una adecuada aplicación de aquella impidiendo cualquier incorrecta interpretación de la misma.***

Consecuencia de las modificaciones operadas en la Ordenanza existente se ha visto afectada su estructuración, la cual pasa a ser la siguiente:

En cuanto a la estructura de la Ordenanza, ésta consta de 6 títulos, 5 disposiciones adicionales, 1 disposición transitoria, 1 disposición derogatoria, 1 disposición final y tres anexos que recogen diferentes modelos de declaración responsable.

El Título I, bajo la rúbrica “Disposiciones generales” regula aspectos tales como la naturaleza, objeto y contenido de la ordenanza, así como el régimen jurídico de las autorizaciones de las diferentes actuaciones urbanísticas (transmisibilidad, efectos, vigencia, caducidad y prórroga, modificación de las licencias, etc).

El Título II, “Información urbanística de los ciudadanos”, regula las formas en las que el Ayuntamiento debe cumplir con la obligación de facilitar a los ciudadanos la información urbanística instada por los mismos. Por otro lado, se recoge la figura de la cédula de garantía urbanística, la cual se ha suprimido como documento y requisito previo para el otorgamiento de las licencias, tal y como se recogía en las Normas Urbanísticas del PGOU.

El Título III, pasa a denominarse “Ejecución de obras y otras actuaciones urbanísticas sometidas a licencia, declaración responsable o comunicación previa”. Este título se ha visto profundamente modificado en su contenido y estructura para adaptarlo a la normativa anteriormente mencionada. Actualmente se divide en tres capítulos: el primero, realiza una enumeración de los diferentes actos sujetos a licencia, declaración responsable o comunicación previa; el segundo, detalla la documentación que necesariamente debe acompañarse a cada uno de los supuestos mencionados en el capítulo anterior; el tercero define las normas generales del procedimiento, tanto en los supuestos de actuaciones urbanísticas sujetas al régimen de licencia como aquéllas sujetas al régimen de declaración responsable o comunicación previa.

El Título IV, bajo la rúbrica “Derechos y obligaciones de los titulares de las licencias urbanísticas y los promotores que presenten una declaración responsable o comunicación previa”, además de establecer los derechos y obligaciones de éstos indica cuáles son las medidas de seguridad que deben adoptarse durante la ejecución de las obras.



El Títol V, "Inspección de las obras y régimen sancionador", hace una remisión genérica a las disposiciones establecidas en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en lo relativo a la facultad de inspección y sancionadora de que goza el Ayuntamiento en materia urbanística y dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.

El Títol VI, bajo la rúbrica "Inspección técnica de las edificaciones" regula cuestiones tales como el objeto de dicha inspección técnica, los sujetos obligados, los edificios sujetos a la ITE, así como las consecuencias derivadas del incumplimiento de la presentación del meritado informe técnico de inspección y el régimen sancionador aplicable. En este título se ha incluido la posibilidad de que el informe de conservación del edificio (ICE) sustituya al informe de la inspección técnica, en los términos previstos en el decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell, por el que se modifican los decretos 66/2009, de 15 de mayo y 189/2009, de 23 de octubre.

Finaliza la Ordenanza con las 5 disposiciones adicionales, 1 transitoria, 1 derogatoria y 1 final y con 3 anexos, en los que se recogen diferentes modelos de declaración responsable.

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Art. 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza**

El presente documento es una Ordenanza municipal redactada en sustitución de los arts. 9 a 15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Xirivella para su adaptación a la legislación urbanística actual, en virtud de lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y demás preceptos concordantes

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de los siguientes aspectos:

- Documentación y procedimiento de la declaración responsable y comunicación previa
- Documentación y procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas
- Derechos y obligaciones de los titulares de licencias urbanísticas y promotores de las obras
- Inspección de obras y régimen disciplinario
- Inspección Técnica de los Edificios

### **Art.2. Régimen jurídico general de las actuaciones urbanísticas sometidas a licencia, declaración responsable o comunicación previa**

1.- Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento, a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2.- Transmisibilidad de las licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas podrán ser transmitidas con carácter general, debiendo ser comunicada su transmisión por escrito al Ayuntamiento para que surta plenos efectos jurídicos. Aunque la omisión de la obligación de comunicar no es causa de caducidad de la licencia, la falta de comunicación no liberará al titular de la misma de la responsabilidad en que se pueda incurrir en los actos de ejecución autorizados por la licencia, existiendo responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular de la licencia.

La comunicación de la transmisión deberá realizarse dentro del plazo de 15 días a partir de que se haya producido la misma, en virtud del título que sea (documento público o privado). A partir de ese momento, la responsabilidad producida por los actos de ejecución de la licencia otorgada recaerá en el nuevo titular, salvo que concurra lo dispuesto en el párrafo anterior. No será necesario adoptar ningún tipo de acuerdo municipal para que la transmisión surta plenos efectos, aunque se deberá extender diligencia acreditativa al dorso del documento que comunica la transmisión, archivándose en el expediente de otorgamiento de licencia.

En el supuesto de transmisión de licencias de urbanización y de edificación el adquirente comunicará por escrito al Ayuntamiento el compromiso de efectuar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para su otorgamiento.

Las licencias de ocupación se transmiten con el inmueble al que se refieren, sin perjuicio de renovar la licencia en las circunstancias previstas en la normativa urbanística aplicable

3.- Efectos

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

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

5.- Modificación de la licencia o del acto objeto de declaración responsable o comunicación previa

En el supuesto que se produzcan modificaciones sustanciales del proyecto que supongan una alteración de las condiciones que sirvieron de base para la obtención de la licencia de edificación, deberá solicitarse la oportuna licencia complementaria.

Si se tratare de modificaciones no sustanciales (que no supongan meras variaciones de detalle o correcciones de simples errores, en cuyo supuesto serán corregidas directamente por el Director de la ejecución de las obras, en los términos previstos en la legislación aplicable), deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento, para su autorización.

En el resto de clases de licencias urbanísticas otorgadas, si durante la ejecución de las mismas se pretende introducir modificaciones que supongan una alteración de las condiciones de otorgamiento de éstas, deberá comunicarse al Ayuntamiento para su autorización, con la salvedad indicada en el párrafo anterior.

Cualquier modificación del acto objeto de declaración responsable o comunicación previa que suponga una alteración de las condiciones o características del mismo, deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento con exacción, si procede, de los tributos correspondientes.

En todo caso, en los supuestos contemplados en el presente apartado que requieran de previa autorización municipal no podrá continuarse la ejecución de las obras hasta que sea emitida ésta.

6.- Vigencia y caducidad de las licencias

La caducidad de las licencias se produce por el mero transcurso del plazo del tiempo fijado en la resolución concediendo la licencia, conforme a los plazos estipulados por ley, o el de la eventual prórroga concedida por el Ayuntamiento.

Agotados los plazos y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento para declarar la caducidad de las licencias y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

La declaración de caducidad de la licencia se dictará por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia al interesado durante un plazo de quince días, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a. Haber transcurrido más de 6 meses, contados desde la recepción por el interesado de la notificación del acto de concesión de la licencia, sin haberse iniciado la realización de las obras, instalaciones o usos para los que fue concedida
- b. Haber estado paralizadas las obras por un plazo superior a 6 meses
- c. Haber transcurrido 24 meses, o el plazo indicado en el proyecto de ejecución de obras o instalaciones si éste fuere más corto, sin que las obras que hayan sido objeto de la licencia hayan sido realizadas en su totalidad. Dicho plazo se computará en los términos previstos en el apartado a) de este artículo.

Por lo que respecta a los plazos anteriormente señalados en los supuestos de actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, se estará a los preceptos a ellos aplicables.

La resolución de declaración de caducidad deberá dictarse en un plazo de 3 meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, quedará sin efecto la medida de paralización de las obras meritada en el párrafo segundo del presente apartado.

Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, se deberá solicitar y obtener nueva licencia urbanística, para comenzar o terminar los actos de uso o transformación del suelo para los que fue concedida. En tanto no sea otorgada ésta, no podrán realizarse más que las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.



Las actuaciones urbanísticas realizadas después de la declaración de caducidad de la licencia, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Procederá la sujeción de los terrenos y obras inacabadas al régimen de edificación forzosa, previa resolución del Ayuntamiento, cuando la obra o instalación quedase inacabada o paralizada durante un tiempo superior a un año desde la declaración de caducidad y, no obtuviere nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de la declaración de caducidad o, si solicitada, ésta fuere denegada.

#### 7.- Prórroga de las licencias urbanísticas

No obstante lo dispuesto anteriormente, y salvo los casos de suspensión de concesión de licencias previstas en la legislación urbanística, el titular de la licencia podrá, previa solicitud motivada, obtener una prórroga por una sola vez, y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado.

Excepcionalmente, se podrán otorgar prórrogas adicionales a las previstas en la legislación urbanística, motivadas por graves razones económicas o de otra índole de entidad similar. En la petición de prórroga excepcional se motivarán las razones que la justifiquen y, en el caso de que se hubiese producido una variación en la ordenación urbanística o en la normativa técnica y de calidad de la edificación, se adjuntará documentación técnica para adaptar el proyecto que obtuvo licencia a la nueva normativa de aplicación. La prórroga así otorgada, se someterá a los plazos y condiciones que resulten adecuados a las circunstancias que la motivan.

#### 8.- Visado Colegial

Aquellos proyectos, certificados o documentación técnica que deban presentarse junto las solicitudes de las diferentes licencias urbanísticas o declaraciones responsables (incluidos los instrumentos de intervención ambiental) y que no deban ser objeto de visado previo obligatorio, en los términos establecidos en la normativa estatal, pero que de acuerdo con la legislación vigente hayan de ser redactados y firmados por un técnico titulado competente, deberán acompañarse de las declaraciones responsables suscritas por dichos técnicos, en sustitución del citado visado. Asimismo estas declaraciones responsables se ajustarán al modelo que figura en el Anexo I de la presente ordenanza.

## **TÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS**

### **Art. 3. Derecho de información de los ciudadanos**

1. Cualquier ciudadano tiene derecho a obtener del Ayuntamiento información, por escrito, sobre la clasificación, calificación, programación urbanística y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, sector, unidad de ejecución, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.
2. Quien acredite ostentar un interés directo y legítimo en un expediente urbanístico de contenido no general (licencias, expedientes sancionadores) tendrá derecho a examinarlo y a obtener información del mismo, en los términos expresados en el apartado anterior.
3. A los efectos previstos en los apartados anteriores, el interesado deberá dirigir instancia al Ayuntamiento indicando los datos identificativos de la persona que solicita la consulta y, en su caso, aportando documentación que acredite el interés directo y legítimo que ostenta. Deberá indicar de forma detallada la información que se solicita, sintetizándose con preguntas concretas y específicas. No se admitirán las consultas genéricas y abstractas en las que el solicitante no colabore diligentemente y de buena fe con la Administración.
4. El informe urbanístico será emitido en el plazo máximo de un mes, previo abono de la tasa establecida en la Ordenanza fiscal correspondiente.

### **Art. 4 Cédula de garantía urbanística**

1. Cualquier persona podrá solicitar la expedición de la cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada.
2. La cédula de garantía urbanística hace referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de los linderos y si está o no edificada
- b) Uso global del suelo asignado por el plan general
- c) Uso pormenorizado asignado por el plan general de ordenación urbana
- d) Zona de utilización en que se halle el terreno
- e) Unidad de actuación de que se trate y sistema de actuación aplicable
- f) Edificabilidad que tenga atribuida por el Plan
- g) Aprovechamiento tipo de la zona
- h) Grado de urbanización

3. La cédula de garantía urbanística tendrá una vigencia de un año, dentro del cual deberá solicitarse la pertinente licencia.

4. El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias previsto en el artículo 101 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre.

### **TÍTULO III. EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS A LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA.**

#### **CAPÍTULO 1º.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA**

##### **Art. 5. Actos sujetos a licencia urbanística**

1. *Estarán sujetos a previa licencia municipal urbanística los actos enumerados en el art. 191.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), en los términos en ella previstos y sin perjuicio de las demás autorizaciones de otras administraciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable.*

*Tales actos son, entre otros:*

- 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 y los usos provisionales.*
- d) *La demolición de construcciones.*
- e) *La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, 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.*

*Se elimina el anterior apartado f) pasándose a reenumerar el resto de apartados*

- f) *Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.*
- g) *La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.*
- h) *Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.*
- i) *Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.*
- j) *La extracción de áridos y la explotación de canteras. Si se realizaren por los particulares en terrenos de dominio público, será necesaria la obtención de las autorizaciones o concesiones pertinentes por parte del ente titular del dominio público.*
- k) *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.*
- l) *La apertura o alteración de caminos, así como su modificación o pavimentación.*
- m) *La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.*
- n) *El levantamiento de muros de fábrica estructurales.*
- o) *La instalación de invernaderos en suelo no urbanizable protegido.*
- p) *La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la previa autorización o concesión demanial que sea pertinente otorgar, y las que afecten al subsuelo de terrenos de dominio privado*



*cuando tengan una entidad equiparable a obras de nueva planta o de ampliación, impliquen sustitución o reposición de elementos estructurales, o afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.*

*q) La instalación de antenas o dispositivos de comunicación en inmuebles catalogados o en trámite de catalogación, así como las ubicadas en suelo urbano con algún tipo de protección, que se regularán por la Ordenanza municipal correspondiente o norma que le sustituya.*

*r) Instalación de andamios, salvo estructuras estabilizadoras, así como la realización de cualesquiera obras que requieran la instalación de los mismos. La autorización se entenderá incluida en la propia licencia de obras, tramitándose ambas conjuntamente.*

*s) 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.*

*t) 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.*

*u) La ejecución de obras de urbanización, salvo que hayan sido previamente autorizadas como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública.*

**2. No será necesaria la obtención de licencia urbanística, por estar sujetas a otras autorizaciones municipales:**

*a) Los actos enunciados anteriormente cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística.*

*b) Las parcelaciones o divisiones de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación*

*c) Las obras que sean consecuencia del cumplimiento de órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento*

*d) Las aperturas de zanjas en vía pública para instalación o reparación de infraestructuras y acometidas de las mismas recogidas en el proyecto de edificación, previamente autorizado mediante la oportuna licencia de edificación*

#### **Art. 6. Actos sujetos a declaración responsable**

1. Sin perjuicio de la 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 art. 71 bis de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los siguientes supuestos:

##### **A.- EN SUELO URBANO**

a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

b) El levantamiento de muros de fábrica no estructurales y el vallado en los casos y en las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas reguladoras de su armonía con el paisaje.

c) La instalación de invernaderos.

d) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública y que se sitúen en terrenos de dominio privado.

e) La ejecución de obras e instalaciones que afecten a subsuelo de terreno privado, no incluidas en el artículo anterior.

f) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación, que no estén incluidos en el artículo anterior y se sitúen en terrenos de dominio privado.

##### **B.- EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**

a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

b) El levantamiento de muros de fábrica no estructurales y el vallado en los casos y en las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas reguladoras de su armonía con el paisaje, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable (p.e Decreto 178/2005, de 18 de noviembre)

En todo caso, deberá cumplirse con las exigencias derivadas de la legislación sobre suelo no urbanizable y de paisaje.

2.- Asimismo, también serán objeto de declaración responsable:

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.

b) Las actuaciones en fachadas y cubiertas de edificios no catalogados en tanto no requieran la instalación de andamios.

3.- No podrán ser objeto de declaración responsable y requerirán en todo caso licencia municipal las obras que afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación; las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes.

#### **Art. 7. Actos sujetos a comunicación previa**

Estarán sujetas a comunicación previa, la ejecución de las siguientes obras de escasa entidad en viviendas:

##### 1.- Reforma de cocina

- a) Sustitución, reparación y mejora de revestimientos (pavimentos, alicatados, etc.)
- b) Sustitución, reparación y mejora de fontanería y de instalación eléctrica.
- c) Falsos techos sin disminuir la altura libre.

##### 2.- Reforma de baños y aseos

- a) Sustitución, reparación y mejora de revestimientos (pavimentos, alicatados, etc.)
- b) Sustitución, reparación y mejora de sanitarios y griferías.
- c) Sustitución, reparación y mejora de fontanería y de instalación eléctrica.
- d) Falsos techos sin disminuir la altura libre.

##### 3.- Resto de la vivienda

- a) Desconchados
- b) Enlucidos
- c) Sustitución, reparación y mejora de pavimentos sin superposición de los mismos
- d) Carpintería interior (sin modificación de huecos)
- e) Falsos techos sin disminuir la altura libre.

##### 4.- Zaguanes y escaleras comunitarias

- a) Sustitución, reparación y mejora de pavimentos o revestimientos.
- b) Mantenimiento de instalaciones ya existentes.

### **CAPÍTULO 2.- DOCUMENTACIÓN**

#### **Art. 8. Parcelaciones de fincas o terrenos**

1.- Estará sujeta a licencia de parcelación toda segregación o división de terrenos o parcelas, salvo los supuestos legales de innecesariedad de la misma.

##### 2.- Documentación:

Para la obtención de la licencia de parcelación deberá presentarse instancia suscrita por el peticionario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, a la que se acompañará, necesariamente, un proyecto de reparcelación o segregación (2 copias en papel y 1 en soporte digital), redactado por técnico competente, con el siguiente contenido mínimo:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la parcelación y de que las parcelas resultantes cumplen los requisitos de configuración y dimensiones según las determinaciones establecidas en los correspondientes Planes de Ordenación y demás normativa correspondiente, aplicables para la zona en la que los terrenos estén situados. Se describirá la finca objeto de parcelación según título; en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, deberá describirse, a continuación de la descripción del título, la descripción real, con la actualización de la superficie y linderos y consignando los datos de identificación de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

b) Plano acotado de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, en el que se grafíe la finca cuya parcelación se pretende, así como las edificaciones, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones, cultivos u otros usos existentes sobre el terreno.



c) Plano de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en el que, debidamente acotadas y superficiadas, aparezcan claramente identificadas cada una de las parcelas resultantes.

d) Justificante acreditativo de haber efectuado el ingreso previo de la correspondiente tasa según la Ordenanza Fiscal vigente.

En los casos en que la documentación técnica presentada no deba estar visada por el Colegio profesional correspondiente, se estará a lo dispuesto en el art. 3.8 de la presente Ordenanza.

## **Art. 9. Obras de urbanización**

1.- La licencia de urbanización será necesaria para toda transformación del suelo, subsuelo y vuelo y, en particular, los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar a una parcela de la condición de solar, salvo en los casos previstos en el art. 6.2.a de la presente Ordenanza.

### **2. Documentación**

1º. Para la obtención de la licencia de urbanización deberá presentarse instancia suscrita por el peticionario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, a la que se acompañará, necesariamente, un proyecto de urbanización redactado por técnico competente (2 copias en papel y 1 en soporte digital), debiéndose ajustar al contenido que a tal efecto prevé el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

En los casos en que la documentación técnica presentada no deba estar visada por el Colegio profesional correspondiente, se estará a lo dispuesto en el art. 3.8 de la presente Ordenanza.

2º. En el supuesto de obras de urbanización simultáneas a la edificación será necesaria, además de lo dispuesto en el apartado anterior, la presentación de la siguiente documentación:

- a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. Dicho compromiso deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y
- b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública o mediante garantía real, según la valoración efectuada por los técnicos municipales.

3º. En el supuesto de que la obtención de la licencia de edificación llevara aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, el proyecto de urbanización se podrá incluir como anexo al proyecto de obras presentado, siendo autorizado en unidad de acto junto con la licencia de edificación.

4º. Las obras de urbanización serán ejecutadas de conformidad con el proyecto aprobado, antes de solicitar la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización y, en todo caso, en el plazo máximo de 24 meses a contar desde la notificación de la concesión de la licencia de edificación (en el supuesto de simultaneidad en la ejecución de las obras) o de la licencia de urbanización, en su caso. Transcurrido dicho plazo sin que las obras hayan sido terminadas, el Ayuntamiento podrá ejecutarlas con cargo al solicitante o de sus causahabientes, mediante la utilización del importe de la fianza, y si ésta no alcanzase a cubrir los costes resultantes, la diferencia podrá ser exigida previo requerimiento para que se haga efectiva en el plazo de un mes, pudiéndose utilizar posteriormente la vía de apremio en caso de impago.

5º. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de que los técnicos municipales, a la vista de la documentación presentada, estimen conveniente que se complete la misma con la aportación de nuevos datos o documentos.

## **Art. 10. Actos sujetos a licencia de edificación**

1º. Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones; ampliación de construcciones e instalaciones existentes; modificación de uso; rehabilitación integral del inmueble; otros supuestos no recogidos expresamente los apartados siguientes del presente artículo:

1.- Junto al modelo de instancia normalizado, el promotor de la obra deberá presentar la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico (básico y/o de ejecución), redactado por técnico competente y visado, si procede, por el colegio profesional correspondiente (2 copias en papel y 1 en soporte digital), debiéndose ajustar al contenido que a tal efecto prevé el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell. El proyecto de ejecución deberá estar visado por el colegio oficial correspondiente.

Uno de los ejemplares se devolverá sellado por el Ayuntamiento junto con la resolución de concesión de la licencia.

En caso de no presentar el proyecto de ejecución junto a la instancia, éste deberá presentarse en el Ayuntamiento antes del inicio de las obras.

b) Proyecto técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) redactado por técnico competente, con el contenido previsto en el art. 2 de la Orden ITC1644/2011, de 10 de junio, por el que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones, aprobado por el RD 346/2011, de 11 de marzo (en los supuestos contemplados en el art. 3 del RD 346/2011, de 11 de marzo)

c) En el proyecto básico, deberán incluirse los documentos previstos en el art. 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

d) 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.

e) Ficha urbanística.

f) Cuestionario de la Estadística de Construcción de Edificios (Mod. C.E.-1) elaborado por el Ministerio de Fomento.

g) Fotografías en color de la urbanización del entorno.

h) Cuando se trate de viviendas de protección pública, la calificación provisional.

i) Cuando la obtención de la licencia de edificación deba llevar aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras de urbanización, que será autorizado junto con la licencia de edificación, en unidad de acto.

j) Cuando sea preciso, justificante de haberse efectuado las cesiones y compromisos obligatorios establecidos por la legislación urbanística que, junto con el otorgamiento de la licencia, dan lugar a la adquisición del derecho a edificar.

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

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

a) Proyecto de ejecución - en el supuesto de no haberlo presentado junto con el proyecto básico - redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. En el supuesto que el proyecto de ejecución difiriese del proyecto básico en virtud del cual fue concedida la licencia de edificación se estará a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 3 de la presente Ordenanza

b) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, redactado por técnico competente.

c) Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud, en su caso, redactado por técnico competente.

d) Documentos acreditativos del nombramiento de los directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas

e) Certificado de la Administración de Hacienda de estar de alta en el IAE (de la empresa que realice las obras, válido para el municipio de Xirivella) o, en su defecto, autorización por la misma al Ayuntamiento de Xirivella para solicitar a la AEAT los datos fiscales necesarios de los ejercicios correspondientes, de acuerdo con el convenio de colaboración firmado al efecto.



f) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por el técnico del Servicio de Infraestructuras Municipal. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 16.6 de la presente Ordenanza, este aval será devuelto una vez finalizadas las obras y emitido informe técnico favorable del Servicio de Infraestructuras Municipal, del que se dará traslado a la Tesorería municipal para que proceda a la devolución del aval. La devolución del aval deberá ser solicitada por el interesado, quien deberá dirigir tal petición a la Tesorería Municipal.

3.- En los casos en que la documentación técnica presentada no deba estar visada por el Colegio profesional correspondiente se estará a lo dispuesto en el art. 3.8 de la presente ordenanza.

## 2º. Obras de demolición

1.- Junto al modelo de instancia normalizado, el promotor de la obra deberá presentar la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico de demolición o derribo redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente (2 copias en papel y 1 en soporte digital) que incluya plano parcelario a escala 1:2000, planos acotados de la planta, secciones y alzados a escala 1:100, memoria justificativa y descriptiva de la demolición, con indicación del plazo de comienzo y duración prevista de las obras, y presupuesto por capítulos del coste de ejecución de las obras.

En el proyecto técnico se describirá la construcción objeto de demolición así como las medidas de protección para los edificios colindantes, incluyéndose fotografías en color de todo el edificio o instalación (fachada y cubierta), de los elementos más característicos y de la urbanización del entorno.

Si la demolición afecta a un edificio medianero con otros, el proyecto incorporará como anexo un estudio técnico sobre el estado de seguridad de dichos inmuebles colindantes y, en su caso, propuesta de medidas cautelares que garanticen su seguridad durante la ejecución de las obras.

b) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, redactado por técnico competente.

c) Ficha urbanística y cuestionario de la Estadística de Construcción de Edificios (Mod. C.E.-1) elaborado por el Ministerio de Fomento.

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

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

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

a) Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud, en su caso, redactado por técnico competente.

b) Documentos acreditativos del nombramiento de los directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas

c) En el caso de existir edificaciones con materiales constructivos de amianto será preceptiva la autorización de la Conselleria competente, así como la indicación del vertedero autorizado.

d) Certificado de la Administración de Hacienda de estar de alta en el IAE (de la empresa que realice las obras, válido para el municipio de Xirivella) o, en su defecto, autorización por la misma al Ayuntamiento de Xirivella para solicitar a la AEAT los datos fiscales necesarios de los ejercicios correspondientes, de acuerdo con el convenio de colaboración firmado al efecto.

e) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por el técnico del Servicio de Infraestructuras Municipal. Este aval será devuelto una vez finalizadas las obras y emitido informe técnico favorable del Servicio de Infraestructuras Municipal, del que se dará traslado a la Tesorería municipal para que proceda a la devolución del aval. La devolución del aval deberá ser solicitada por el interesado, quien deberá dirigir tal petición a la Tesorería Municipal.

3.- En los casos en que la documentación técnica presentada no deba estar visada por el Colegio profesional correspondiente se estará a lo dispuesto en el art. 3.8 de la presente ordenanza.

### 3º.- Obras de intervención en edificios protegidos

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 28 a 39 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Xirivella, en el supuesto de actuaciones de intervención sobre edificios protegidos, junto al modelo de instancia normalizado, el promotor de la obra deberá presentar la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico de demolición y nueva planta (básico y/o de ejecución) **o, en su caso, de nueva planta, ampliación o rehabilitación integral**, redactado por técnico competente y visado, si procede, por el Colegio profesional correspondiente (2 copias en papel y 1 en soporte digital). El proyecto deberá contener los apartados previstos en el art. 38 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella y, en cuanto a la demolición, lo dispuesto en el apartado 2º de este artículo.

Este proyecto deberá ajustarse al contenido que a tal efecto prevé el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell. El proyecto de ejecución deberá estar visado por el colegio oficial correspondiente.

Uno de los ejemplares se devolverá sellado por el Ayuntamiento junto con la resolución de concesión de la licencia.

En caso de no presentar el proyecto de ejecución junto a la instancia, éste deberá presentarse en el Ayuntamiento antes del inicio de las obras.

b) En el proyecto básico, deberán incluirse los documentos previstos en el art. 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

c) Proyecto técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ITC) redactado por técnico competente, con el contenido previsto en el art. 2 de la Orden ITC1644/2011, de 10 de junio, por el que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones, aprobado por el RD 346/2011, de 11 de marzo (en los supuestos contemplados en el art. 3 del RD 346/2011, de 11 de marzo).

Se elimina la anterior letra d) que pasa al apartado 2, entre la documentación a presentar antes del inicio de las obras y, en consecuencia, se reenumera el resto de letras de este apartado.

d) 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.

e) Ficha urbanística y cuestionario de la Estadística de Construcción de Edificios (Mod. C.E.-1) elaborado por el Ministerio de Fomento.

f) Fotografías en color de la urbanización del entorno.

g) Cuando se trate de viviendas de protección pública, la calificación provisional.

h) Cuando la obtención de la licencia de edificación deba llevar aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras de urbanización, que será autorizado junto con la licencia de edificación, en unidad de acto.

i) Cuando sea preciso, justificante de haberse efectuado las cesiones y compromisos obligatorios establecidos por la legislación urbanística que, junto con el otorgamiento de la licencia, dan lugar a la adquisición del derecho a edificar.

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



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

a) Proyecto de ejecución - en el supuesto de no haberlo presentado junto con el proyecto básico - redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. En el supuesto que el proyecto de ejecución difiriese del proyecto básico en virtud del cual fue concedida la licencia de edificación se estará a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 3 de la presente Ordenanza

b) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, redactado por técnico competente.

c) Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud, en su caso, redactado por técnico competente.

d) Documentos acreditativos del nombramiento de los directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas

e) Certificado de la Administración de Hacienda de estar de alta en el IAE (de la empresa que realice las obras, válido para el municipio de Xirivella) o, en su defecto, autorización por la misma al Ayuntamiento de Xirivella para solicitar a la AEAT los datos fiscales necesarios de los ejercicios correspondientes, de acuerdo con el convenio de colaboración firmado al efecto.

f) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por el técnico del Servicio de Infraestructuras Municipal. Para la devolución del aval se estará a lo dispuesto en el art. 16.6 de la presente Ordenanza.

**g) Compromiso de la propiedad del inmueble de ejecutar el proyecto en el plazo determinado en la propia licencia** (estaba antes en el apartado 1)

3.- En los casos en que la documentación técnica presentada no deba estar visada por el Colegio profesional correspondiente se estará a lo dispuesto en el art. 3.8 de la presente ordenanza.

4º.- Obras de pintura y rehabilitación de fachada cuando requieran la instalación de andamios o plataforma elevadora o se trate de inmuebles con protección ambiental

A. Con carácter general, junto al modelo normalizado de instancia deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva de las obras a realizar.
- b) Mediciones y presupuesto desglosado de las obras.
- c) Informe del andamio y/o plataforma elevadora redactado por técnico competente, que incluya el estudio de seguridad y salud o certificado colegial acreditativo de disponibilidad.
- d) Si se utilizan plataformas elevadoras, se deberá presentar el certificado de la compañía aseguradora acreditativa de la vigencia de la póliza de seguro.
- e) Fotografías en color de la fachada y de los edificios colindantes y de la urbanización.
- f) Justificante del pago de la tasa correspondiente de acuerdo con la Ordenanza Fiscal vigente.

B. Si se trata de inmuebles con protección ambiental en la fachada

Además de la documentación señalada en el apartado anterior, deberá presentarse plano de alzado de la fachada actual y resultante en el que se clarifiquen e indiquen los materiales y colores a utilizar.

C. En ambos casos, antes del inicio de las obras deberán adjuntar la siguiente documentación:

- a) Certificado de la Administración de Hacienda de estar de alta en el IAE (de la empresa que realice las obras, válido para el municipio de Xirivella) o, en su defecto, autorización por la misma al Ayuntamiento de Xirivella para solicitar a la AEAT los datos fiscales necesarios de los ejercicios correspondientes, de acuerdo con el convenio de colaboración firmado al efecto.

b) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por el técnico del Servicio de Infraestructuras Municipal. Este aval será devuelto una vez finalizadas las obras y emitido informe técnico favorable del Servicio de Infraestructuras Municipal, del que se dará traslado a la Tesorería municipal para que proceda a la devolución del aval. La devolución del aval deberá ser solicitada por el interesado, quien deberá dirigir tal petición a la Tesorería Municipal.

5º. En caso de ser necesaria durante la ejecución de la obras la utilización de grúa-torre

Deberá presentarse, bien junto con la solicitud de licencia de edificación o, en su caso, posteriormente:

- a) Copia de la autorización del Servei Territorial d'Industria i Energia de la Conselleria competente
- b) Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torre.
- c) 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, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- d) Certificado final acreditativo de la correcta instalación y montaje de la grúa y su debido estado de conservación y funcionamiento (a presentar en el Ayuntamiento una vez instalada la grúa-torre).

6º. Para los restantes supuestos de actos sujetos a licencia no contemplados expresamente en este apartado se estará a lo que disponga la normativa sectorial de aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 10.1º de la presente Ordenanza.

#### **Art. 11. Actuaciones urbanísticas sujetas a declaración responsable.**

1º.- Documentación general

En las actuaciones urbanísticas sujetas a declaración responsable, el promotor de las obras deberá presentar declaración responsable en la que acredite su identidad y la del resto de los agentes de la edificación, la ubicación física de la actuación, una manifestación de que se cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente, y la restante documentación exigible de conformidad con los artículos precedentes, incluyéndose, si procede, la exigida para el instrumento de intervención ambiental correspondiente.

Junto a la declaración responsable, según modelo normalizado del Ayuntamiento, el promotor de las obras deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva de las obras a realizar o, en su caso, proyecto arquitectónico en los supuestos contemplados en el art. 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- b) Plano de situación de la obra (salvo cuando se presente proyecto técnico)
- c) Mediciones y presupuesto desglosado de las obras (salvo cuando se presente proyecto técnico).
- d) Justificante del ingreso previo del pago de la tasa e impuesto de construcciones, instalaciones y obras de acuerdo con las Ordenanzas fiscales vigentes.
- e) Certificado de la Administración de Hacienda de estar de alta en el IAE (de la empresa que realice las obras, válido para el municipio de Xirivella) o, en su defecto, autorización por la misma al Ayuntamiento de Xirivella para solicitar a la AEAT los datos fiscales necesarios de los ejercicios correspondientes, de acuerdo con el convenio de colaboración firmado al efecto
- f) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por el técnico del Servicio de Infraestructuras Municipal. Este aval será devuelto una vez finalizadas las obras y emitido informe técnico favorable del Servicio de Infraestructuras Municipal, del que se dará traslado a la Tesorería municipal para que proceda a la devolución del aval. La devolución del aval deberá ser solicitada por el interesado, quien deberá dirigir tal petición a la Tesorería Municipal.

2º.- Documentación específica según el tipo de obra



En los casos que a continuación se indica, además de la documentación señalada con carácter general en el apartado precedente, deberá presentarse la siguiente:

A.- Reforma integral o habilitación de locales que no impliquen cambio de uso

- Proyecto básico y/o de ejecución, redactado por técnico competente y visado, si procede, por el Colegio profesional correspondiente (2 copias en papel y 1 en soporte digital). Este proyecto deberá incluir una descripción y justificación de que las instalaciones y la actividad proyectadas cumplen con la normativa técnica de aplicación (relativa a la accesibilidad, protección contra incendios, ruidos y vibraciones, higiénico-sanitaria, Código Técnico de la Edificación, demás ordenanzas municipales y normas ambientales o urbanísticas)
- Ficha urbanística
- Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido del art. 4 del RD 105/2008, redactado por técnico competente.
- Estudio básico o Estudio de seguridad y salud, en su caso, redactado por técnico competente.
- Documentos acreditativos del nombramiento de los técnicos directores para la ejecución de las obras proyectadas.

B.- Obras de escasa entidad que afecten a la distribución de espacios interiores: Memoria descriptiva y constructiva de la obra a realizar, suscrita por técnico competente, que incluya los siguientes aspectos:

- Planos de planta, alzado y sección e instalaciones, del estado actual y reformado.
- Para el caso de que en el emplazamiento se vaya a desarrollar una actividad comercial o mercantil, la memoria deberá incluir una descripción y justificación de que las instalaciones y la actividad proyectadas cumplen con la normativa técnica de aplicación (relativa a la accesibilidad, protección contra incendios, ruidos y vibraciones, higiénico-sanitaria, Código Técnico de la Edificación, demás ordenanzas municipales y normas ambientales o urbanísticas)
- Certificado que acredite el cumplimiento de las normas urbanísticas del PGOU, de las normas de habitabilidad y diseño, en su caso, del Código técnico de la Edificación, con expresión de que las obras no menoscaban la seguridad del inmueble.

C.- Si la obra implica anclaje a pavimento, acera o calzada:

- Fotografías del pavimento anteriores a la ejecución de la obra
- Compromiso del promotor de entregar el pavimento en las mismas condiciones anteriores a la realización de los trabajos

D.- Superposición de pavimento en edificios anteriores a 1970 (excluidos los pavimentos ligeros y flotantes)

- Certificado de seguridad, firmado por técnico competente.

E.- Construcción de una rampa:

- Planos de alzado, sección y planta a escala y acotados
- Memoria descriptiva donde se determinen las características de la rampa y se justifique que se adecua a la normativa vigente aplicable.

3º.- En los casos en que la documentación técnica presentada junto a la declaración responsable no deba estar visada por el Colegio profesional correspondiente se estará a lo dispuesto en el art. 3.8 de la presente ordenanza.

**Art. 12. Actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa.**

La comunicación previa de actuaciones urbanísticas deberá presentarse de acuerdo con el modelo de instancia normalizado suscrita por el promotor de las obras, en las que se incluirá una breve descripción de las obras a realizar, el presupuesto desglosado y el justificante acreditativo del pago de la tasa e impuesto de construcciones, instalaciones y obras de acuerdo con las Ordenanzas fiscales correspondientes. Asimismo, la empresa que vaya a realizar las obras deberá presentar certificado de la Administración de Hacienda de estar dado de alta en el IAE. Este certificado podrá ser sustituido por una autorización al Ayuntamiento de Xirivella, firmado por el constructor, para solicitar a la AEAT los datos fiscales necesarios de los ejercicios correspondientes, de acuerdo con el convenio de colaboración firmado al efecto.

**Art. 13. Primera ocupación de los inmuebles**

1.- La licencia municipal de primera ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere la Ley Urbanística Valenciana, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación. Es un requisito previo y necesario para la ocupación legal del edificio y para el suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones, etc.

## 2.- Documentación

1º. Con carácter general, para la obtención de la licencia de primera ocupación, una vez terminadas las obras y cumplidas las condiciones señaladas en el acuerdo de concesión de la licencia de edificación, deberá presentarse instancia suscrita por el peticionario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, acompañada, necesariamente, de la siguiente documentación:

- a) Proyecto final de obra redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (2 copias en papel y 1 en soporte digital), que incluirá una declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. En el caso de que no se hayan producido durante la ejecución de las obras modificaciones sustanciales, en los términos previstos en el art. 3.5 de la presente Ordenanza, este proyecto final podrá ser sustituido por una certificación del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- b) Certificado final de las obras, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Este certificado deberá ajustarse al contenido y forma regulados en el Decreto 55/2009, de 17 de abril, del Consell, por el que se aprueba el certificado final de obra.
- c) Certificado emitido por facultativo competente en el que se acredite que el edificio se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.
- d) Acta de recepción de la obra
- e) Dos fotografías en color de la fachada, de la cubierta y la urbanización de las calles que circulan la parcela tomadas desde posiciones diferentes
- f) Boletines visados por la Conselleria de Industria de las instalaciones de agua potable, gas y electricidad.
- g) En su caso, boletín de instalación firmado por la empresa que ha realizado la instalación de la ITC (infraestructura técnica de comunicaciones) y, en los casos en que proceda, certificado fin de obra de la ITC firmado por el director de obra, en los términos establecidos en el RD 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones y en la Orden ITC1644/2011, de 10 de junio, por el que se desarrolla el RD 346/2011, de 11 de marzo.
- h) Justificante de haber solicitado el alta de la nueva edificación en la contribución territorial urbana (modelo 902)
- i) Certificado final de las obras de urbanización, en caso de simultaneidad de las mismas
- j) Certificado acreditativo del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido, redactado por técnico competente y, en el caso de viviendas plurifamiliares, además ensayos acústicos (no es necesario para naves sin uso específico), sin perjuicio de los demás documentos que a efectos de cumplimiento de aislamiento acústico exija la normativa vigente.
- k) En su caso, certificado de eficiencia energética de conformidad con el RD 47/2007, de 19 de enero (para construcciones con licencia de edificación solicitada después del 29 de abril de 2007).
- l) En su caso, acta de puesta en marcha del centro de transformación, visado por el Servicio Territorial de Industria de la Conselleria competente (no es necesario para naves sin uso específico)
- m) En su caso, boletín de instalación del ascensor, visado por la Conselleria competente
- n) Copia del libro del edificio (no es necesario para naves sin uso específico) cuyo contenido y forma viene regulado en el Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Libro del Edificio para Viviendas.
- ñ) Justificante acreditativo de haber realizado el pago de la correspondiente tasa según la Ordenanza fiscal vigente.
- o) Cualesquiera otros certificados técnicos o documentación exigida por la legislación sectorial de aplicación.

2º. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de que los técnicos municipales, a la vista de la documentación presentada, estimen conveniente que se complete la misma con la aportación de nuevos datos o documentos.

3.- En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

4.- En los casos en que la documentación técnica presentada no deba estar visada por el Colegio profesional correspondiente se estará a lo dispuesto en el art. 3.8 de la presente ordenanza.

## **Art. 14. Segunda o posterior ocupación de los inmuebles**



1.- La segunda o posterior ocupación de las edificaciones y las instalaciones tiene por objeto comprobar la adecuación de los inmuebles a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

Será necesaria su tramitación en los supuestos previstos en el art. 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

## 2.- Documentación

*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, estará sujeta al régimen de declaración responsable.*

### A. SEGUNDA O POSTERIOR OCUPACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

*Junto al modelo normalizado de instancia, **el declarante** (antes peticionario) o su representante legal deberán presentar la siguiente documentación:*

- a) Declaración del interesado en la que expresamente manifieste bajo su responsabilidad que el inmueble cumple todos los requisitos exigidos en la normativa vigente (normativa de habitabilidad....)*
- b) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble: escritura de propiedad, contrato de compraventa o de arrendamiento*
- c) Documentación acreditativa de la antigüedad del inmueble, si no resultara de la escritura o contrato, mediante certificado final de obras, certificación o nota del Registro de la Propiedad o alta de la contribución Territorial Urbana*
- d) Certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieran el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita, **a la normativa de habitabilidad vigente y que es apta para el uso al cual se destina.***
- e) Recibo del abono de los servicios de agua y luz del período anterior, o en su defecto, certificación de las compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios. En el supuesto de que el inmueble nunca hubiere estado dado de alta en estos servicios, deberá presentarse el boletín del instalador visado por la Conselleria competente.*
- f) Para el caso de que se modifique la instalación eléctrica, se deberá de presentar el boletín del instalador visado por la Conselleria competente.*
- g) Justificante de haber realizado el ingreso previo de la tasa correspondiente según la Ordenanza fiscal vigente.*

**A los efectos de la presente Ordenanza, en los expedientes de segunda o posterior ocupación, se entiende por declarante al propietario del inmueble, sin perjuicio de que en la declaración responsable se refleje, en el caso de viviendas de alquiler, la persona que ocupa la posición de arrendatario, a los efectos de la contratación de los suministros de electricidad, agua, gas u otros servicios de suministros. En los restantes supuestos, se indicará, además del propietario, la persona a cuyo nombre se van a contratar los suministros y la condición en la que ocupa el inmueble.**

### B. CERTIFICADO DE NO EJERCER NINGUNA ACTIVIDAD EN TRASTEROS Y BAJOS SIN USO ESPECÍFICO

*La solicitud de certificado de no ejercer ninguna actividad será presentado por quien ostente la titularidad de un inmueble destinado a trastero o bajo sin uso específico al objeto de solicitar de la compañía suministradora en alta en los servicios de agua o luz.*

*Esta instancia podrá presentarse para aquellos inmuebles que cumplan las siguientes condiciones:*

- a) Que en el inmueble no se desarrolle ningún tipo de actividad que precise de comunicación o licencia ambiental*

b) Que no se prevea el uso del inmueble como vivienda, ni se vaya a producir la permanencia continuada de personas en él, en cuyo supuesto debería solicitarse la correspondiente licencia de segunda o posterior ocupación.

c) Que no se modifique el uso del inmueble

d) Que no se utilice para el estacionamiento de vehículos

e) Que no ejecute ningún tipo de obra en el inmueble

Junto a la instancia deberá presentarse copia del boletín de la instalación que corresponda presentar a la compañía suministradora y justificante acreditativo del pago de la tasa correspondiente.

3.- Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de que los técnicos municipales, a la vista de la documentación presentada, estimen conveniente que se complete la misma con la aportación de nuevos datos o documentos.

4.- Las entidades prestadoras de servicios podrán realizar contratos provisionales mediante la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia, declaración responsable o certificado, en su caso, en los términos establecidos en el art. 199 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana en relación con la Disposición Adicional Décima de ésta.

### **CAPÍTULO 3º. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO**

#### **Art. 15. Reglas generales del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas**

1. El procedimiento general para el otorgamiento de las diferentes licencias urbanísticas, 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 art. 38 de la Ley 30/1992, acompañada, en su caso, de la documentación específica que para cada tipo de obra se ha establecido en la presente Ordenanza.

2. El procedimiento para la concesión de las licencias urbanísticas se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico, en su caso, y/o de los otros documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.

3. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, se requerirá, por una sola vez, al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogables, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa, que deberá notificarse al interesado, procediéndose al archivo del expediente.

4. Completa la documentación de las respectivas solicitudes, se someterán las mismas al informe de los servicios técnicos municipales.

Si el contenido de la documentación técnica presentara deficiencias subsanables, o cuando el informe técnico, a la vista de las circunstancias concurrentes, constatare la necesidad de presentar alguna documentación complementaria no exigida inicialmente, se requerirá al interesado para que lo cumplimente en el plazo fijado en los informes técnicos emitidos según la entidad de las deficiencias observadas o, en su defecto, en el plazo de 15 días. Quedará paralizada la tramitación del expediente durante el tiempo señalado para la subsanación de dichas deficiencias, con indicación de que la paralización del expediente, durante el plazo de tres meses, por causa imputable al interesado, dará lugar a la caducidad del mismo. En todo caso, el incumplimiento de lo aquí dispuesto supondrá la denegación de la licencia urbanística solicitada.

5. El vencimiento del plazo máximo legal para resolver sin haberse notificado resolución expresa supondrá la denegación de la licencia, **en los términos establecidos en el 9.8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:**

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

b- las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta

c- la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes



*d- la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje*

*(Se ha eliminado el apartado e- la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior)*

*En los restantes supuestos, se estará a lo que disponga la legislación de procedimiento administrativo.*

6. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de las leyes, de los Planes, programas, proyectos u ordenanzas o, en general, en términos contrarios, opuestos y disconformes con las previsiones de la ordenación territorial o urbanística, en los términos señalados en los arts. 196 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, art. 8.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio en relación con el art. 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

- a. Plazos para la subsanación de deficiencias en la documentación presentada junto con la solicitud o para la subsanación de deficiencias indicadas en los informes técnicos evacuados durante la tramitación del expediente.
- b. Períodos de suspensión del otorgamiento de licencias
- c. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos y determinantes conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

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

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

#### **Art. 16. Reglas especiales del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas**

1. En aquellas obras en que durante su ejecución se precise de instalación que ocupe parte de la calzada o, tratándose de un andamio, quede a menos de 30 cm del límite del bordillo de la acera, será pertinente el previo informe de la Policía Local. Excepcionalmente, cuando la ocupación de la calzada o afectando parte de la misma se prevea por un plazo inferior a 72 horas, no se requerirá el informe antes mencionado, obteniendo el interesado autorización para dicha ocupación con la presentación de la licencia de obras obtenida en las dependencias de la Policía Local, que fijará el señalamiento en la vía pública para la ejecución de la obra (días y horas, etc).

2. En el supuesto de que fuera necesario realizar obras de urbanización, con una antelación mínima de 15 días para su ejecución, se procederá a comunicar este extremo al Servicio de Infraestructuras Municipal a los efectos del conocimiento oportuno y para la adopción de las medidas que, en su caso, sean necesarias.

3. Cuando en la ejecución de las obras sea necesaria la retirada de cables y demás instalaciones o mobiliario urbano público, el interesado deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, con carácter previo al inicio de las obras y, en todo caso, en un plazo mínimo de 5 días hábiles, al objeto de una adecuada supervisión y coordinación con los servicios de infraestructuras municipales. Deberá procederse a la reposición de éstos tan prontamente como sea posible, bajo supervisión y control del servicio municipal anteriormente mencionado.

4. En el supuesto de licencias de edificación de nueva planta, las obras o instalaciones no podrán iniciarse hasta tanto se levante la correspondiente acta que deberán suscribir conjuntamente los técnicos directores de las mismas y el técnico municipal. A tal efecto, el peticionario de la licencia deberá formular dicha petición por escrito, con una antelación mínima de quince días hábiles al inicio de las obras-

5. En el supuesto de licencias de intervención en edificios catalogados se estará al procedimiento establecido en los arts. 30 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, siendo necesario el informe emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, con carácter previo al acuerdo de resolución de la licencia de edificación.

Quando se trate de obras que afecten sustancialmente a la estética de la fachada o de elementos visibles desde la vía pública de edificios que tengan algún nivel de protección de los previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, será necesaria el informe de la Comisión Informativa de Urbanismo en los términos previstos en dichas normas urbanísticas. Asimismo, el técnico municipal podrá solicitar dictamen de la citada Comisión cuando lo considere oportuno a la vista de las circunstancias concretas de un expediente. **Cuando se trate de actuaciones menores que no afecten sustancialmente a tales extremos, se dará únicamente cuenta a dicha Comisión.**

6. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación significa el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones establecidas en el acuerdo de concesión de la licencia de edificación otorgada. En consecuencia, dicha licencia de primera ocupación será documento suficiente para obtener la devolución de los avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, salvo que, excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, se haga constar expresamente en el contenido de la licencia que se retenga la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de determinada obligación.

7. En el supuesto de las segundas o posteriores ocupaciones de viviendas sujetas al régimen **excepcional** de licencia, en el supuesto de que, tras dos intentos, no sea posible acceder a la vivienda para proceder a la inspección técnica de la vivienda, se requerirá al interesado para que, en el plazo de 15 días, presente el certificado del técnico competente donde indique que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación y, en todo caso, a la normativa de habitabilidad vigente. La falta de presentación de dicha documentación dará lugar a entender desistido de su petición, dando traslado de la resolución que se dicte al mismo, así como a las empresas suministradoras de servicios (luz, agua, gas, telecomunicaciones, etc...) a los efectos oportunos, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 476 del Reglamento de Gestión y Ordenación Territorial y Urbanística en relación con el art. 199 de la Ley 1/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

8. Concurrencia con otros instrumentos de intervención administrativa

El régimen de licencias regulado en la presente Ordenanza no exige de la obligación de obtener otras autorizaciones o de cumplimentar otras formas de intervención que sean preceptivas de conformidad con las Ordenanzas Municipales y el resto de normativa sectorial aplicable en la materia. Cuando las obras estén vinculadas al inicio de nuevas actividades sujetas a algún instrumento de intervención ambiental, la solicitud de licencia o, en su caso, la declaración responsable, se tramitará conjuntamente y se resolverá en unidad de acto con la licencia o comunicación ambiental.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, con carácter excepcional, se podrá tramitar y otorgar la licencia urbanística correspondiente aunque no se haya obtenido la licencia o comunicación ambiental, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble presente junto con la solicitud de licencia documento en el que asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento.

Esta regla especial no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable, que siempre requerirán el previo o simultáneo otorgamiento del instrumento de intervención ambiental exigible.

### **Art. 17. Reglas generales del procedimiento de tramitación de la declaración responsable y comunicación previa**

1. El procedimiento de tramitación de la declaración responsable o comunicación previa, según el caso, exigirá, al menos, la acreditación del promotor y del resto de los 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, así como de la aportación de la documentación exigible, incluyéndose, si procede, la exigida para el instrumento de intervención ambiental correspondiente.

2. El promotor, una vez efectuada bajo su responsabilidad la declaración o comunicación, según corresponda, de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada ésta ante el Ayuntamiento junto con toda la documentación exigible, 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.

**3.- La inexactitud, falsedad y/u omisión, de carácter esencial, de datos en la declaración responsable, comunicación previa o documentación que se adjunte a éstas, la no presentación de ésta o la ejecución de actos que excedan de los**



**declarados por el promotor, determinará la invalidez de dicha declaración y la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hecho. En consecuencia, las obras que se hubieran realizado se considerarán como obras ejecutadas sin licencia, siendo de aplicación lo dispuesto en la legislación urbanística vigente sobre protección y restauración de la legalidad urbanística y 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 y de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiera lugar.**

4. Si la documentación presentada por el declarante estuviera incompleta o presentara deficiencias formales de carácter no esencial, se le requerirá para que la complete o subsane, otorgándole un plazo de diez días desde la notificación del requerimiento, prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá desistido de su declaración o comunicación, previa resolución expresa que deberá notificarse al interesado, y quedando por tanto inhabilitado para **continuar con** la actuación urbanística objeto de la misma, **con las consecuencias correspondientes señaladas en el apartado anterior.**

5. La declaración responsable o comunicación previa efectuada en los términos previstos en esta Ordenanza 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 persona, natural o jurídica, pública o privada.

#### **TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LOS PROMOTORES QUE PRESENTEN UNA DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA.**

##### **Art. 18. Derechos de los titulares de licencias urbanísticas**

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

- a) A ser informado por la Administración de las condiciones en que procede solicitar la licencia urbanística correspondiente que se pretende obtener
- b) A que la tramitación de la licencia se efectúe dentro de los plazos legales establecidos al efecto, considerando que en ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico, tal y como se hace mención en el art. 15 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.

##### **Art. 19. Obligaciones materiales 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 las actuaciones urbanísticas sujetas a declaración responsable o comunicación previa.
- b) Ajustar la ejecución de las obras al proyecto autorizado mediante licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.
- c) En el caso de licencias de edificación de nueva planta, las obras no podrán empezarse antes de la fijación de alineaciones y rasantes por los técnicos municipales y de la formalización del acta correspondiente, para lo cual, deberán solicitarlo por

escrito al Departamento de Urbanismo, con una antelación mínima de 15 días hábiles. Asimismo, con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras, deberá comunicarse esta circunstancia al Ayuntamiento para que pueda procederse a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas por los servicios técnicos municipales

d) 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.

e) 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)

f) Tener a disposición de los servicios municipales el documento de la licencia urbanística concedida.

g) 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

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

*i) 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 **deberá presentarse antes del inicio de las obras.***

j) 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.

k) Abonar las exacciones municipales derivadas de la solicitud formulada por el interesado y/o de su otorgamiento, de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

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

m) Efectuar las obras dentro del horario aprobado por la presente ordenanza. Excepcionalmente, y previa autorización municipal, se podrán efectuar obras fuera del horario señalado anteriormente. Su incumplimiento será falta leve, con las sanciones que a tal efecto establezca la LUV.

2. El titular de una licencia de obra 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.

## **Art. 20. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras**

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

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

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

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



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

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

2. En el caso de la necesidad de utilización de grúas-torre, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 836/2003, de 27 de junio, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria "MIE-AEM-2", del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones y con el Real Decreto 837/2003, de 27 de junio, por el que se aprueba el nuevo texto modificado y refundido de la Instrucción técnica complementaria "MIE-AEM-4" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, referente a grúas móviles autopropulsadas, o normas que los sustituyan, respectivamente.

En todo caso, la utilización de la grúa-torre deberá hacerse sin superar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso. Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la utilización de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites de solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica.

En el supuesto de las grúas y otros elementos de carga y transporte cuyo brazo sobresalga sobre la alineación oficial de la calle, o de las medianeras colindantes, el promotor de las obras deberá adoptar las máximas medidas de prevención tendentes a garantizar la seguridad vial de la zona así como de los edificios medianeros y colindantes.

Los aparatos elevadores se instalarán en el interior de los solares. No obstante, en el supuesto en que técnicamente no fuera posible, se podrá autorizar su instalación en la vía pública.

3. En el caso de la necesidad de instalación de un andamio o de una plataforma elevadora en la vía pública se deberán adoptar las siguientes condiciones:

a) Deberá colocarse una visera de protección colectiva para posibles desprendimientos de fachada, de 1,50 metros de vuelo como mínimo con el tercio final a 45° de inclinación.

b) Durante la duración de la obra se deberá colocar una red protectora que cubra toda la estructura del andamio de una manera continua, que evite la caída de materiales a la vía pública.

c) Se deberán colocar barreras de seguridad tipo biondas perfectamente balizadas que permitan apercebirse de la presencia del andamio.

d) En cuanto a la circulación de los peatones, en caso de que el andamio invada toda la acera y no permita la circulación, se deberá colocar un andamio cubierto que permita el paso por debajo y una barrera balizada a una distancia como mínimo de 1,20 m de tal forma, que encaucen el tránsito de los peatones y que al mismo tiempo los proteja de los vehículos. Así mismo, deberán quedar debidamente señalizadas con puntos luminosos de acuerdo con la normativa vigente.

#### **Art. 21. Derechos y obligaciones de los promotores que presentan declaración responsable o comunicación previa**

1. La presentación debidamente cumplimentada de la declaración responsable o comunicación previa, junto con toda la documentación indicada en los artículos precedentes, según el tipo de actuación de que se trate, surtirá todos los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia, por lo que se podrá hacer valer tanto ante la administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada, y habilitará al promotor para el inicio inmediato de la actuación urbanística declarada o comunicada, respectivamente.

2. El promotor y el resto de agentes intervinientes en la ejecución de la actuación, deberán cumplir en todo caso, los siguientes requisitos:

- a) La habilitación para su ejercicio se considera siempre a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el Derecho Privado.
- b) El promotor deberá disponer durante la ejecución de las obras de una copia debidamente registrada de la declaración responsable o comunicación previa, facilitando el acceso a la obra al personal de los servicios de inspección municipal al efecto de practicar las inspecciones y comprobaciones correspondientes.
- c) *Las obras se deberán iniciar en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de recepción por el Ayuntamiento de las instancias correspondientes. Excepcionalmente, dicho plazo podrá ampliarse por razones justificadas, a solicitud del promotor, sin que la ampliación pueda exceder de 6 meses y 1 año, **para el caso de comunicación previa o declaración responsable**, respectivamente. Asimismo, éstas deberán concluirse en el plazo indicado por el promotor en su escrito, o, en su defecto, en el de 12 meses, salvo que por razones justificadas se concediera una prórroga, a petición del interesado, previamente a la finalización del plazo o en casos de paralización por fuerza mayor o justa causa.*
- d) Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Cualquier modificación de las obras objeto de la declaración responsable o comunicación previa que suponga una alteración de las condiciones o características de las mismas, requerirá de la presentación de una declaración o comunicación complementaria o licencia, en su caso, atendiendo a la entidad de éstas.
- e) Esta comunicación o declaración no surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación de dominio público, la cual requiere de la previa autorización municipal y exacción de los tributos correspondientes.
- f) El promotor podrá transmitir su derecho a ejecutar la actuación a un tercero, pero para que la transmisión surta plenos efectos, deberá ser comunicada por escrito al Ayuntamiento en el que el adquirente manifieste su compromiso de ejecutar la actuación conforme al contenido de la declaración o comunicación efectuada por el promotor original. El incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular
- g) En el plazo máximo de 15 días desde su terminación, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento esta circunstancia, para que se pueda proceder, en su caso, a su inspección y comprobación
- h) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en la vía pública y demás espacios colindantes y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- i) Durante la ejecución de las obras el promotor deberá velar por el cumplimiento de cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación en materia de edificación, seguridad y salud en las obras de construcción y a mantener el ornato ambiental
- j) La declaración responsable o comunicación previa en ningún caso faculta para realizar obras o ejecutar actuaciones que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
- k) La inexactitud, falsedad y/u omisión, de carácter esencial, de datos en la declaración responsable, comunicación previa o documentación que se adjunte a éstas, la no presentación de ésta o la ejecución de actos que excedan de los declarados por el promotor, determinará la invalidez de dicha declaración y la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hecho. En consecuencia, las obras que se hubieran realizado se considerarán como obras ejecutadas sin licencia, siendo de aplicación lo dispuesto en la legislación urbanística vigente sobre protección y restauración de la legalidad urbanística y 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 y de las responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiera lugar.

## **TÍTULO V. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS Y RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **Art. 22. Potestades municipales de comprobación e inspección**

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.

En los supuestos de presentación de declaración responsable o comunicación previa la habilitación del promotor para iniciar la ejecución de la actuación urbanística desde el mismo día de la presentación completa de dichos escritos, lo será sin perjuicio

de las potestades municipales de comprobación, control e inspección del cumplimiento efectivo de los requisitos habilitantes para su ejercicio.

En ejercicio de dicha potestad, el Ayuntamiento, a través de los servicios municipales competentes, podrá realizar en cualquier momento la comprobación de la veracidad de todos los documentos y datos aportados y del cumplimiento de los requisitos declarados por el promotor, así como realizar la inspección de la adecuación de lo ejecutado o en curso de ejecución al contenido de la declaración responsable o comunicación previa, levantando el acta correspondiente, de la que se dará audiencia al interesado para que, en su caso, pueda realizar las acciones que resulten oportunas.

### **Art. 23. Medidas de protección de la legalidad**

1. El Ayuntamiento acordará las medidas de restauración de la legalidad infringida previstas en la LUV y demás normativa concordante de general y pertinente aplicación, en los siguientes casos:

- a) Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sin la pertinente licencia municipal u orden de ejecución, o sin ajustarse a su contenido.
- b) Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sin haber presentado ante el Ayuntamiento la declaración responsable o comunicación previa correspondiente.
- c) En los supuestos de invalidez de la declaración responsable o comunicación previa.

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, en los términos previstos en el art. 226 de la LUV.

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...

### **Art. 24. 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 (LUV y reglamento de desarrollo), la normativa de régimen local y demás de general y pertinente 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.

## **TÍTULO VI. INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES**

### **Art. 25. Objeto de la inspección técnica de las edificaciones**

La inspección técnica de las edificaciones (en adelante ITE) tiene por objeto comprobar el estado de conservación de aquellos edificios que tengan una antigüedad superior a 50 años.

El sometimiento al control derivado de la ITE en modo alguno supone una exención o limitación al deber de conservación que todo propietario ostenta respecto de las edificaciones de su propiedad, en los términos establecidos en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre.

### **Art. 26. Sujetos obligados**

1. Corresponde la obligación formal de efectuar la ITE de los edificios a los propietarios de los mismos.

2. No obstante lo anterior, los arrendatarios de los inmuebles quedarán facultados para, ante el incumplimiento del propietario, solicitar de la Administración, pasar la ITE del inmueble, así como a solicitar las oportunas ayudas que pudieran haberse previsto, siempre y cuando las mismas vayan dirigidas a soportar el deber forzoso de conservación, y todo ello sin perjuicio de la relación jurídico-privada que, derivada del contrato de arrendamiento, pudiera existir entre arrendador y arrendatario.

3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de la inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

#### **Art. 27. Edificios sujetos a inspección técnica**

1. Los propietarios de edificaciones deberán efectuar la primera ITE de las mismas dentro del año siguiente a aquél en que cumplan 50 años desde su construcción u obra de rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente, o dentro del plazo específico de 6 meses, si el propietario del edificio fuere requerido para ello de forma expresa y motivada por el Ayuntamiento.

Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de la ITE por parte del propietario, podrá hacerlo cualquier otro titular de derechos o intereses legítimos sobre el edificio (arrendatario, usufructuario...) en el plazo de 1 año, en caso de incumplimiento del plazo general, y en el plazo de 6 meses, en caso de incumplimiento del plazo específico.

2. Las subsiguientes inspecciones se realizarán, al menos, cada 5 años, desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse la anterior y entregarse en el Registro Municipal de Inspección Técnica de Edificaciones

#### **Art. 28. Informe técnico de inspección de los edificios**

La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, que no excluye el deber genérico de conservación previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se verificará mediante la obtención por el propietario del inmueble del certificado técnico emitido por facultativo competente y con el contenido determinado en la meritada ley urbanística.

La eficacia de dicho certificado exige remitir copia del mismo al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

El coste derivado del correspondiente informe técnico será de cuenta y cargo del propietario del inmueble y habrá de presentarse en el Registro Municipal de Inspección Técnica de Edificios, en los plazos establecidos para ello.

De acuerdo con lo dispuesto en el decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell, por el que se modifican los decretos 66/2009, de 15 de mayo y 189/2009, de 23 de octubre, para el caso que se realice el informe de conservación del edificio (ICE) éste podrá sustituir al informe de la inspección técnica (ITE).

#### **Art. 29. Incumplimiento de la presentación del informe de la ITE**

1. Las consecuencias derivadas del incumplimiento de la presentación del informe técnico de la ITE serán las siguientes:

- a) No se concederán licencias municipales de obra que afecten a elementos estructurales que atañan a la seguridad constructiva del edificio, que no sean objeto de obras necesarias para superar la inspección técnica de edificios, a titulares y respecto de edificios que carezcan de la obtención de la ITE o incumplan los plazos regulados en la presente Ordenanza.
- b) No podrá concederse bonificación o ayuda fiscal para la realización de obras en el edificio sin cumplir el plazo de presentación del informe de la ITE.

2. Si transcurridos los plazos establecidos en esta Ordenanza para la presentación del informe de la ITE éste no fuera presentado, el Ayuntamiento ordenará la realización de dicha inspección, otorgando a los sujetos obligados un plazo de 3 meses para hacerla, con advertencia de la imposición de multas coercitivas.

Cumplido el plazo anterior sin que se hubiere dado cumplimiento al requerimiento efectuado por el Ayuntamiento, se procederá a la imposición de una multa coercitiva de 600 euros, en cuya resolución volverá a otorgarse un nuevo plazo de 3 meses para su cumplimiento. De persistir en el incumplimiento podrán reiterarse tales multas, con un máximo de tres.

En todo caso, en caso de reiterados incumplimientos, el Ayuntamiento podrá realizar de oficio la inspección subsidiariamente y a costa del obligado.

#### **Art. 30. Régimen sancionador**

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la legislación general aplicable.



Los propietarios que no efectuaran la inspección periódica de construcciones, estando legalmente obligados a ellos, serán sancionados, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, con multa de 600 a 6.000 euros.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

Los preceptos de esta Ordenanza que hagan remisión a la normativa estatal o autonómica, se entenderán que son automáticamente modificados y/o sustituidos, con idéntico alcance, en el momento que se produzca la modificación de la normativa a la que se remiten.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

Con carácter general las obras deberán efectuarse dentro del margen horario siguiente: de lunes a viernes de 8 a 20 horas; sábados de 9 a 14 horas; los domingos y festivos prohibido.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**

A los efectos de esta Ordenanza se entiende por edad del edificio el tiempo transcurrido desde la fecha de la terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de obtención de licencia para la ejecución de obras de rehabilitación integral que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de la inspección técnica de las edificaciones, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

A los efectos de esta Ordenanza, la edad de los edificios se acreditará mediante los siguientes documentos, la licencia de primera ocupación del edificio, en su defecto, la licencia de obras y, a falta de ambas, certificado final de obras. En defecto de los documentos anteriores podrá acreditarse a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho y, en particular, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

### **DISPOSICION ADICIONAL CUARTA**

El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para facilitar la incorporación progresiva de medios técnicos y telemáticos para la presentación de las licencias urbanísticas y demás solicitudes de información urbanística previstas en la presente Ordenanza.”

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA**

#### **Definiciones**

Rehabilitación integral: Se entiende que existe rehabilitación integral cuando se da algunos de los siguientes supuestos:

- a) Intervenciones generales tendentes a recuperar las condiciones de habitabilidad de las unidades de uso del inmueble.
- b) Afección estructural superior a un tercio de los elementos que la componen.
- c) Presupuesto superior al 50% del valor de reposición.

Modificación sustancial del proyecto: Se entiende que existe modificación sustancial del proyecto que se adjunta a una actuación sujeta a licencia o declaración responsable en los siguientes supuestos:

- a) Cambio de uso total del inmueble o bien de la parte de éste que sea el objeto del proyecto.
- b) Variación en la ocupación del suelo.
- c) Alteración volumétrica, incrementos y reducciones.
- d) Cambios básicos de la organización funcional.
- e) Cambios en el sistema constructivo elegido en el proyecto de origen.
- f) Concedida la licencia oportuna, el transcurso de los plazos legales o, en su caso, de la prórroga preceptiva.

En estos casos el modificado del proyecto deberá sujetarse a la normativa en vigor en el momento de su presentación.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Esta Ordenanza no será de aplicación a los procedimientos iniciados antes de su entrada en vigor, los cuales se regirán por la normativa anterior.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogados los arts. 9 a 15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Xirivella y demás disposiciones recogidas en ordenanzas y reglamentos municipales que se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor en los términos establecidos en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.



**Anexo I. Declaración responsable suscrita por los técnicos autores de la documentación técnica que debe presentarse junto a la solicitud de licencia urbanística, declaración responsable o instrumento de intervención ambiental en aquellos casos en que no sea obligatorio el visado colegial.**

<b>A. DATOS DEL TÉCNICO TITULADO PROYECTISTA</b>	
Nombre y apellidos	DNI
Domicilio	CP
Localidad	Provincia
Titulación	Especialidad
Colegio Profesional (si procede)	Número de colegiado (si procede)
<b>B. DECLARACIÓN DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE PROYECTISTA</b>	
Declaro bajo mi responsabilidad que:	
- Poseo la titulación indicada en el apartado A	
- De acuerdo con las atribuciones de esta titulación, tengo competencia para la redacción y firma del proyecto técnico presentado	
- No estoy inhabilitado, ni administrativamente ni judicialmente, para la redacción y firma de dicho proyecto	
<b>C. DATOS DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	
Nombre y apellidos	DNI
Domicilio	CP
Localidad	Provincia
Titulación	Especialidad
Colegio Profesional (si procede)	Número de colegiado (si procede)
<b>D. DECLARACIÓN DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	
Declaro bajo mi responsabilidad que:	
- Poseo la titulación indicada en el apartado C	
- De acuerdo con las atribuciones de esta titulación, tengo competencia para la dirección ejecutiva de las obras y la certificación relativas al proyecto técnico	
- No estoy inhabilitado, ni administrativamente ni judicialmente, para la redacción y firma de dicho proyecto	
<b>E. DATOS DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE DIRECTOR DE LAS OBRAS</b>	
Nombre y apellidos	DNI
Domicilio	CP
Localidad	Provincia
Titulación	Especialidad
Colegio Profesional (si procede)	Número de colegiado (si procede)
<b>F. DECLARACIÓN DEL TÉCNICO TITULADO COMPETENTE DIRECTOR DE LAS OBRAS</b>	
Declaro bajo mi responsabilidad que:	
- Poseo la titulación indicada en el apartado E	
- De acuerdo con las atribuciones de esta titulación, tengo competencia para la dirección de las obras y la certificación relativas al proyecto técnico	
- No estoy inhabilitado, ni administrativamente ni judicialmente, para la redacción y firma de dicho proyecto	
<b>FIRMAS DE LOS TÉCNICOS TITULADOS COMPETENTES QUE DECLARAN</b>	
Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente declaración responsable de la veracidad de los datos e información anteriores	Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente declaración responsable de la veracidad de los datos e información anteriores

## **Anexo II. Declaración responsable del promotor de las obras en aquellas actuaciones urbanísticas no sujetas a licencia.**

Identificación de datos personales del promotor (nombre, apellidos, dirección a efecto de notificaciones, teléfono, etc)

Ante el Ayuntamiento de Xirivella DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD

1º.- Que pretendo, en condición de promotor, la ejecución de las obras antes descritas.

2º.- Que las obras expresadas en la presente declaración son obras de reforma y que no incurren en ninguna de las circunstancias siguientes:

- a) No se trata de obras de construcción, edificación e implantación de nueva planta ni de ampliación de edificaciones existentes
- b) No afecta a un inmueble catalogado o en proceso de catalogación (ver capítulo VI de las Normas Urbanísticas del PGOU y Modificación Puntual 14 del PGOU)
- c) Las obras se localizan en suelo urbano con condición de solar. En caso de localizarse en suelo no urbanizable común se estará a lo establecido en la Disposición Adicional 10ª de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, en relación con la legislación sobre suelo no urbanizable y de paisaje
- d) El inmueble no se encuentra en situación de fuera de ordenación. En caso contrario, renuncio al incremento de valor que pueda comportar la ejecución de las obras a efectos expropiatorios (Ver Disp Transitoria 3ª de las Normas Urbanísticas del PGOU)
- e) La ejecución de las obras no supone la ocupación del dominio público (estatal, autonómico o local), o de las zonas de servidumbre y protección de aquél, sin contar con la correspondiente autorización demanial.

3º.- Que cumpla con todos los requisitos establecidos en la normativa urbanística y sectorial vigente para poder ejecutar la obra y que dispongo de la documentación que así lo acredita. Todo ello sin perjuicio de la potestad municipal de comprobación e inspección de lo ejecutado.

4º.- Que soy conocedor de que la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de las manifestaciones o documentos por mí presentados determinará la imposibilidad de iniciar y/o proseguir las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. En estos casos, el Ayuntamiento podrá determinar mi obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho, todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente. No surtirán efectos las declaraciones responsables con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.

5º.- Que únicamente se podrán ejecutar las obras comunicadas mediante declaración responsable. Cualquier modificación del acto objeto de declaración responsable, que suponga una alteración de las condiciones o características del mismo, deberá ser comunicado fehacientemente al Ayuntamiento mediante la declaración responsable oportuna, con exacción, si procede, de los tributos correspondientes.

6º.- Que durante la ejecución de las obras me comprometo a cumplir y hacer cumplir al resto de los intervinientes en la ejecución de la actuación, los siguientes requisitos:

- a) A disponer de una copia de la declaración responsable presentada, debidamente registrada por el Ayuntamiento, y a facilitar el acceso a la obra al personal de los servicios municipales, para las inspecciones y comprobaciones pertinentes
- b) A reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en la vía pública y demás espacios colindantes y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- c) A cumplir el horario establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente (lunes a viernes de 8 a 20 h; sábados de 9 a 14 h; domingos y festivos, prohibido)
- d) A cumplir cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación en materia de edificación, seguridad y salud en las obras de construcción.
- e) A solicitar al Ayuntamiento la ocupación de vía pública necesaria para la ejecución de las obras. Esta comunicación no surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación de dominio público.
- f) A ejecutar las obras en el plazo indicado y, en su defecto, en el plazo legalmente establecido en la normativa urbanística vigente.
- g) A comunicar al Ayuntamiento el inicio de las obras así como, en el plazo máximo de 15 días, la fecha de finalización de las mismas, para la realización de las inspecciones y comprobaciones oportunas.

La presentación de esta declaración junto con la restante documentación exigida por el Ayuntamiento me habilita para el inicio inmediato de las obras. Lo que manifiesto y declaro a los efectos indicados en el presente documento.



### **Anexo III: Modelo de declaración adjunta en las comunicaciones previas para el inicio de obras de escasa entidad en viviendas**

1º.- Que pretendo, en condición de promotor, la ejecución de las obras antes descritas

2º. La comunicación tendrá vigencia por un plazo de 6 meses desde que se registró debidamente por el Ayuntamiento, debiendo iniciar las obras en dicho plazo y concluir las en el plazo previsto en la propia comunicación o, en su defecto, en el de 6 meses, salvo paralización por fuerza mayor o justa causa.

3º.- Que cumplo con todos los requisitos establecidos en la normativa urbanística y sectorial vigente para poder ejecutar la obra y que dispongo de la documentación que así lo acredita. Todo ello sin perjuicio de la potestad municipal de comprobación e inspección de lo ejecutado

4º.- Que soy conocedor de que la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de las manifestaciones o documentos por mí presentados determinará la imposibilidad de iniciar y/o proseguir las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar. En estos casos, el Ayuntamiento podrá determinar mi obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho, todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente. No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.

5º.- Que únicamente se podrán ejecutar las obras comunicadas. Cualquier modificación del acto objeto de comunicación previa, que suponga una alteración de las condiciones o características del mismo, deberá ser comunicado fehacientemente al Ayuntamiento mediante la comunicación oportuna, con exacción, si procede, de los tributos correspondientes

6º.- Que durante la ejecución de las obras me comprometo a cumplir y hacer cumplir al resto de los intervinientes en la ejecución de la actuación, los siguientes requisitos:

- a) A disponer de una copia de la comunicación presentada, debidamente registrada por el Ayuntamiento, y a facilitar el acceso a la obra al personal de los servicios municipales, para las inspecciones y comprobaciones pertinentes
- b) A reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en la vía pública y demás espacios colindantes y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
- c) A cumplir el horario establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente (lunes a viernes de 8 a 20 h; sábados de 9 a 14 h; domingos y festivos, prohibido)
- d) A cumplir cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación en materia de edificación, seguridad y salud en las obras de construcción.
- e) A solicitar al Ayuntamiento la ocupación de vía pública necesaria para la ejecución de las obras. Esta comunicación no surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación de dominio público.
- f) A ejecutar las obras en el plazo indicado y, en su defecto, en el plazo legalmente establecido en la normativa urbanística vigente.
- g) A comunicar al Ayuntamiento el inicio de las obras así como, en el plazo máximo de 15 días, la fecha de finalización de las mismas, para la realización de las inspecciones y comprobaciones oportunas

La presentación de esta declaración junto con la restante documentación exigida por el Ayuntamiento me habilita para el inicio inmediato de las obras. Lo que manifiesto y declaro a los efectos indicados en el presente documento.