

Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias urbanísticas y ambientales Declaraciones responsables y Comunicaciones previas

Pleno 29 de enero de 2010, aprobación definitiva
BOP, nº 30, de 15 de febrero de 2010

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LICENCIAS URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES. DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las actividades urbanísticas que más directamente trasciende a los ciudadanos es el otorgamiento de licencias, ya sea de edificación, de primera ocupación o de apertura de establecimientos.

Resulta paradójico, sin embargo, que pese a la importancia que en la práctica tiene la actividad de otorgamiento de licencias urbanísticas, la regulación legal del procedimiento para ello resulte bastante fragmentaria y en muchos casos también bastante anticuada. Como reflejo de esta situación, analizando los procedimientos que rigen en el Ayuntamiento de Alicante para la concesión de las diferentes licencias urbanísticas, se observa que, en primer lugar, existe una buena dosis de confusión; profundizando más se comprueba la existencia de numerosas pautas de funcionamiento que no responden a normas escritas o, al menos, a normas que se encuentren vigentes en la actualidad. Como consecuencia de esta situación proliferan excesivamente los "criterios", arbitrados muchas veces para resolver problemas o cubrir lagunas, pero que en conjunto dan la sensación de una considerable discrecionalidad y de una correlativa inseguridad del ciudadano.

Es necesario, por tanto, acometer una labor de clarificación, modernización y agilización de todos estos procedimientos, convirtiendo a los procesos de petición y obtención de licencias en unas actividades rápidas, cómodas y transparentes, en consonancia con el nivel que debe exigirse a la actividad de prestación de servicios administrativos en el umbral del siglo XXI.

Un primer paso dentro de este objetivo lo constituye la presente Ordenanza, en la que se establece de forma clara y sistematizada la documentación necesaria para solicitar el otorgamiento de licencias urbanísticas y los trámites que integran los procedimientos para su obtención.

El significado de esta Ordenanza tiene una doble vertiente: por un lado, el Ayuntamiento ofrece a los ciudadanos un compromiso de claridad y agilidad en el otorgamiento de licencias; pero, a la vez, también demanda de los profesionales del sector la consiguiente responsabilidad para confeccionar unos proyectos que se ajusten estrictamente a la normativa aplicable. Se quiere eliminar así la sucesiva imposición de deficiencias y rectificaciones de las mismas que en frecuentes ocasiones dilatan interminablemente los expedientes de licencias.

Como introducción al contenido expresado de la Ordenanza, se incluye un capítulo dedicado a la información urbanística a los ciudadanos, que regula las formas en que el Ayuntamiento debe cumplir una obligación primordial y que en la actualidad se demanda cada vez en mayor cantidad y profundidad. La novedad más destacable de esta regulación, aparte de la que ya de por sí supone que se regule por escrito esta materia, es la supresión de la Cédula Urbanística como tal documento y como requisito previo para el otorgamiento de licencias.

Se sustituye ese documento, que se había quedado obsoleto, por peticiones de información voluntarias que demanden aquello que se precisa saber, con lo que la respuesta municipal puede ser más rápida y concreta. Se crea también la posibilidad de consulta vinculante sobre los requisitos necesarios para convertir una parcela en solar. En definitiva, se pretende que el promotor y el proyectista hagan acopio, antes de presentar en el Ayuntamiento la solicitud de licencia, de toda la información que precisen para la confección de un proyecto en las debidas condiciones, asumiendo las consecuencias derivadas de que no lo esté, ya que las ocasiones para rectificarlo se reducen considerablemente.

El Capítulo III de la Ordenanza trata de la documentación necesaria para solicitar los distintos tipos de licencias urbanísticas. Se han incorporado nuevas figuras legales como las licencias de intervención en edificios catalogados y, en general, se exige un mayor rigor documental en la confección de proyectos, a fin de evitar en lo posible ulteriores requerimientos de ampliación de nuevos datos o documentos.

El Capítulo IV y último regula los procedimientos para el otorgamiento de las diversas clases de licencias urbanísticas. Aquí se ha hecho un esfuerzo de agilización y coordinación de servicios municipales, que se pone de manifiesto fundamentalmente en el compromiso de comunicar todas las deficiencias de una sola y única vez. Se establecen de forma clara todos los pasos del procedimiento, sin eludir la mención a los plazos para resolver los mismos y a las consecuencias del transcurso de esos plazos.

En definitiva, como se ha expresado anteriormente, con esta Ordenanza se pretende dar un primer y necesario paso para la modernización de la actividad municipal de otorgamiento de licencias urbanísticas y. Para alcanzar dicho objetivo, a esta Ordenanza deben seguir los esfuerzos necesarios para que la atención al ciudadano se preste en unas mejores condiciones de comodidad y, desde luego, para que de una vez se produzca la decidida aplicación de la informática y tecnologías afines a esta materia.

PRIMERA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA

La presente modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias urbanísticas, es debida básicamente a dos causas: por una parte, la creación de la Gerencia Municipal de Urbanismo lleva aparejada una nueva estructura organizativa que afecta a la tramitación de las solicitudes de licencias, ya que intervienen órganos y dependencias de nueva creación, variando asimismo los procesos de trabajo. Por otra parte, la experiencia de aplicación práctica de la Ordenanza durante más de tres años de vigencia aconseja introducir los retoques necesarios para eliminar puntos confusos o poco operativos, con el propósito de mantener plenamente la utilidad de esta norma.

Las variaciones respecto al contenido de la Ordenanza aprobada no revisten gran entidad, limitándose, además de a reflejar las nuevas denominaciones de la estructura de la Gerencia, a intentar reducir al máximo la intervención de varias dependencias en la tramitación de un mismo expediente, con lo que se persigue mayor agilidad; así, por ejemplo, todas las licencias se informan y tramitan por un solo Servicio, el de Licencias, creado expresamente para una mayor coordinación en esta materia, donde se incluye personal técnico y administrativo.

Se ha suprimido la exigencia de presentar los puntos concretos de acometidas de servicios en el momento de solicitar la licencia de obras, que era una cuestión que había suscitado un rechazo mayoritario por los promotores y técnicos y había sido fuente de numerosas deficiencias documentales. Se difiere ahora el momento de presentación de los planos de acometidas a la solicitud de licencia de primera ocupación.

Se han incorporado también a la Ordenanza procedimientos no contemplados en el texto primitivo, como el de solicitud de licencia para modificación del uso urbanístico o el de solicitud de licencia de Acta de comprobación Favorable.

Se reitera, por último, en este texto refundido de la Ordenanza la necesidad de evitar los procesos interminables de señalamiento de deficiencias, subsanación de éstas, nuevas deficiencias, etc., que dilatan considerablemente los tiempos de resolución de los expedientes. Los defectos se indicarán todos de una vez y de esa manera tendrán también que ser subsanados; de lo contrario se denegará la licencia, debiendo en su caso presentar una nueva solicitud.

SEGUNDA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA

Principalmente dos objetivos persigue la segunda modificación de la Ordenanza: Adaptación y Refundición normativa y protección de la vía pública.

En primer lugar, es necesario adaptar su contenido a las prescripciones legales contenidas en la Ley 3/2004, de 30 de junio de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, Ley Urbanística Valenciana, Reglamento de Gestión Territorial y Urbanística y Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y Reglamento de desarrollo.

En segundo lugar, la profusa promulgación de normas urbanísticas que, desde el año 2004 hasta el 2006, han incidido sobremanera en la materia que trata la Ordenanza, exige que esta Administración Municipal proceda a su modificación, a fin de refundir en un solo texto la extensa y variada legislación, sintetizando y facilitando los diferentes procedimientos y documentación exigible.

También se insiste en el carácter integrador de la licencia como acto de autorización único que comporta las demás autorizaciones municipales procedentes.

Se ha venido observando un alto grado de incumplimiento respecto de las medidas de seguridad que deben contener los elementos y materiales de las obras que ocupan la vía pública así como la excesiva prolongación de la ocupación del dominio público. A fin de reparar tales deficiencias, que producen graves perjuicios al interés público, se ha decidido sujetar a dirección facultativa cualquier tipo de obra que afecte a la vía pública o a su ocupación, implicando a los Técnicos en la ejecución de las obras en la responsabilidad del cumplimiento de las normas y medidas de seguridad aplicable, en la valoración o eliminación de residuos de construcción y demolición para evitar vertidos incontrolados o en lugares no autorizados y en impedir la ocupación indebida, deterioro y suciedad de la vía pública.

Asimismo, se completan y aclaran conceptos (obra mayor y menor, primera ocupación y habitabilidad, ocupación de la vía pública, plazos, caducidad, etc.).

Por último, las exigencias de la transposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios de mercado interior implica el cumplimiento de la obligación de adaptar la normativa reguladora de las licencias a los postulados de la Directiva modificando el texto de la Ordenanza en el sentido de excluir de la sujeción a licencia al funcionamiento de las actividades no calificadas, la ejecución de obras menores, la ocupación o habitabilidad y los cambios de titularidad de las licencias que se someten a la presentación de comunicación previa, cuyo modelo de formulario se adjunta como anexo a la Ordenanza. Igualmente, se excluye del deber de la obtención de licencia, la primera ocupación de los edificios y la apertura o funcionamiento de las actividades calificadas que se sujetan a la presentación de declaración responsable, así mismo según modelos que se adjuntan.

Se procede a simplificar los procedimientos necesarios para iniciar el funcionamiento de una actividad económica inocua, englobando en una única comunicación tanto la obra de acondicionamiento como el ejercicio de la actividad.

ÍNDICE

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza
- Art. 2. Contenido

CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA A LOS CIUDADANOS

- Art. 3. Derecho de información de los ciudadanos
- Art. 4. Formas en que se plasma la información urbanística municipal
- Art. 5. Información ordinaria
- Art. 6. Información escrita genérica y específica.
- Art. 7. Señalamiento de alineaciones y rasantes
- Art. 8. Cédula de Garantía Urbanística

CAPITULO III. SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANISTICAS Y AMBIENTALES. COMUNICACIONES Y DECLARACIONES RESPONSABLES

- Art. 9. Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas y ambientales. Declaraciones responsables y comunicaciones previas.
- Art. 10. Clases de licencias urbanísticas y ambientales.
- Art. 11. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de parcelación.
- Art. 12. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de edificación u obra mayor.
- Art. 13. Documentación necesaria para la comunicación de obra menor.
- Art. 14. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de intervención en edificios catalogados, así como en los ámbitos declarados Bienes de Interés Cultural o de Relevancia Local.
- Art. 15. Documentación necesaria para declaración responsable de primera ocupación.
- Art. 16. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de modificación de uso urbanístico.

- Art. 17. Documentación necesaria para la solicitud de certificación de compatibilidad urbanística.
- Art. 18. Documentación necesaria para la solicitud de licencia ambiental.
- Art. 19. Documentación necesaria la comunicación ambiental.
- Art. 20. Documentación necesaria para la declaración responsable de apertura.
- Art. 21. Documentación necesaria para la comunicación de transmisión de licencias urbanísticas y autorizaciones ambientales.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO

Sección Primera: Obligaciones de los titulares de licencias

- Art. 22. Obligaciones materiales
- Art. 23. Obligaciones formales

Sección Segunda: Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

- Art. 24. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de parcelación.
- Art. 25. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de obra mayor.
- Art. 26. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de intervención en edificios catalogados. Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local.
- Art. 27. Procedimiento para el control de la comunicación de obra menor.
- Art. 28. Procedimiento para el otorgamiento de licencias específicas.
- Art. 29. Procedimiento para el control de la declaración de primera ocupación.
- Art. 30. Procedimiento para el control de la comunicación de habitabilidad.
- Art. 31. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de modificación del uso urbanístico.
- Art. 32. Procedimiento para el otorgamiento de certificación de compatibilidad urbanística.
- Art. 33. Procedimiento para el otorgamiento de licencia ambiental.
- Art. 34. Procedimiento para el control de la comunicación ambiental.
- Art. 35. Procedimiento para el control de licencia de apertura.
- Art. 36. Procedimiento para el control de la comunicación de la transmisión de licencias urbanísticas y autorizaciones ambientales.

Disposiciones Adicionales.

Disposición Adicional Primera. Habitabilidad

Disposición Adicional Segunda. Suministros.

Disposición Adicional Tercera. Competencias. Ponencia Técnica.

Disposición Adicional Cuarta. Informes del SPEIS.

Disposición Adicional Quinta. Instrucciones de Gerencia.

Disposición Transitoria

Disposición Transitoria Única. Soporte de la documentación a presentar.

Disposición Derogatoria

Disposición Derogatoria Única.

Disposición Final.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza.

El presente documento es una Ordenanza municipal, redactada en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que tiene por objeto la regulación del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas y ambientales, así como del control de las comunicaciones y declaraciones responsables.

Artículo 2. Contenido.

El contenido concreto de esta Ordenanza se refiere a los documentos que deben presentarse para solicitar de la Gerencia Municipal de Urbanismo las licencias urbanísticas, y actividades conexas que se expresan a continuación, así como a las actuaciones que integran los procedimientos correspondientes.

Los referidos procedimientos son:

- Solicitud de información urbanística. Alineaciones y cédula de garantía urbanística.
- Solicitud de licencia de edificación residencial.
- Solicitud de licencia de demolición
- Solicitud de licencia de edificación y actividad.

- Solicitud de licencia de intervención.
- Comunicación de obra menor y otras licencias específicas.
- Declaración de primera ocupación y comunicación de habitabilidad de edificios.
- Solicitud de licencia de parcelación y certificación de innecesariedad.
- Solicitud de licencia de modificación del uso urbanístico.
- Solicitud de certificación de compatibilidad urbanística.
- Solicitud de licencia ambiental
- Comunicación ambiental.
- Declaración de licencia de apertura.
- Comunicación de transmisión de licencias urbanísticas y autorizaciones ambientales.
- Solicitud de autorización de ocupación de aceras.

CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 3. Derecho de información de los ciudadanos.

1. Cualquier persona tiene derecho a recibir información de la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre el contenido y estado de tramitación de cualquier plan o proyecto urbanístico cuyo expediente se encuentre iniciado o terminado, así como del régimen urbanístico de cualquier parcela o zona del término municipal.
2. Quien acredite ostentar un interés directo y legítimo en un expediente urbanístico de contenido no general (licencias, infracciones), tendrá derecho a examinarlo y a obtener información acerca del mismo, en los términos expresados en el apartado anterior.

Artículo 4. Formas en que se plasma la información urbanística municipal.

1. La información que la Gerencia Municipal de Urbanismo proporcione a los ciudadanos se plasmará de las siguientes formas:
 - a) Información ordinaria: mediante consultas, vista de expedientes y obtención de copias de documentos.
 - b) Información escrita genérica: mediante la contestación municipal por escrito a consultas concretas que planteen los ciudadanos asimismo por escrito presentado en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
 - c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - d) Cédula de garantía urbanística.
2. La prestación municipal de los servicios indicados devengará el abono de las tasas fijadas al respecto en la Ordenanza Fiscal correspondiente. Dicho abono será previo a la obtención de lo solicitado y se formalizará mediante autoliquidación, cuyo impreso será facilitado en la Oficina de Información Urbanística.

Artículo 5. Información ordinaria.

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo habilitará los medios necesarios para proporcionar a los ciudadanos la información urbanística general sobre régimen urbanístico, examen de expedientes que se encuentren expuestos al público y situación administrativa de expedientes que se encuentren en tramitación. Esta información se proporcionará durante al menos 3 horas diarias en horas de oficina, sin cita previa.
2. Para el examen de proyectos o expedientes que se encuentren concluidos, así como para la consulta sobre alguna cuestión específica con personal técnico concreto, el interesado deberá solicitar cita previa, bien al Departamento administrativo que custodie el expediente, bien a la persona concreta con la que desee concertar una entrevista. En ambos casos se atenderá la petición en un plazo no superior a 7 días.
3. La obtención de copias de proyectos o de documentos de expedientes se solicitará por escrito, en el Registro de la Gerencia de Urbanismo, al Departamento correspondiente, y será atendida en un plazo máximo de 7 días, a partir de la fecha del abono de las tasas correspondientes, salvo que circunstancias especiales (cantidad o complejidad del material a reproducir, coincidencia de solicitudes para reproducir la misma documentación, etc.) lo impidan, en cuyo caso se procurará atender la petición con la mayor diligencia posible.
4. Las consultas telefónicas, fax o correo electrónico, cuya contestación carecerá de carácter vinculante, se efectuarán a la Oficina de Información Urbanística que dará respuesta bien de forma inmediata, bien previo el asesoramiento que estime oportuno.

Artículo 6. Información escrita genérica y específica.

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo contestará por escrito a cuantas solicitudes de información urbanística se le soliciten mediante escrito presentado en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. Cuando así se solicite por el interesado, la contestación municipal adoptará la forma de certificado, cuya expedición devengará las tasas correspondientes.
3. Junto a la solicitud se deberá presentar plano de situación y calificación referido a cartografía del PGOU a escala 1/5000. Dependiendo de la entidad de la consulta se solicitará documentación gráfica adicional.
4. A los efectos de la redacción de los proyectos de obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 12.1.F) de la presente Ordenanza, podrá instarse del Ayuntamiento consulta vinculante sobre las condiciones necesarias para la conversión de una parcela en solar. Dicha consulta será respondida, previo informe del Departamento de Disciplina Urbanística, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de su presentación en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

La información escrita genérica será emitida en los siguientes plazos:

- Solicitud de informe técnico, en el plazo de quince días a contar desde el de su solicitud o entrada en el Registro del órgano competente.

- Solicitud de Certificado, en el plazo de veinte días a contar desde el de su solicitud o entrada en el Registro del órgano competente.
- Solicitud de informe de compatibilidad del proyecto previo a la solicitud de autorización ambiental integrada, en el plazo de treinta días desde el de su solicitud o entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Solicitud de certificado de compatibilidad previo a la solicitud de licencia ambiental, en el plazo de treinta días desde el de su solicitud o entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Solicitud de certificado de compatibilidad previo a la comunicación ambiental, en el plazo de quince días desde el de su solicitud o entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Artículo 7. Señalamiento de alineaciones rasantes: Tira de Cuerdas.

1. Cuando así se solicite por el interesado, el Departamento Técnico de Disciplina Urbanística, en informe topográfico plasmará gráficamente las alineaciones y rasantes que afecten a cualquier parcela que las tenga establecidas.
2. En las parcelas que no den fachada a una vía urbanizada o en aquellas en las que el planeamiento en vigor establece modificación de las alineaciones anteriores, será obligatorio disponer del señalamiento de alineaciones como requisito previo a la solicitud de licencia de edificación de nueva construcción.
3. En los proyectos de edificación y, en su caso, de obras ordinarias de urbanización que se sometan a licencia municipal, deberán indicarse con toda claridad y precisión las alineaciones correspondientes como elemento integrante de dichos proyectos, así como los terrenos susceptibles de cesión a viario o adquisición de sobrante de vía pública.
4. El documento relativo al señalamiento de alineaciones y rasantes será emitido en el plazo de un mes, a contar desde su entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
5. Dicho documento tendrá vigencia en tanto no se modifique la ordenación urbanística. Su validez se extinguirá, en todo caso y automáticamente, cuando varíen las circunstancias urbanísticas que le afecten.
6. La solicitud de la tira de cuerdas se realizará mediante instancia, pago de tasas adjuntando plano de situación de la parcela en la cartografía del Plan General y planos que dibujen el contorno de la finca objeto de informe y los diferentes elementos planimétricos que ayuden a su identificación.

Artículo 8. Cédula de Garantía Urbanística.

1. La Gerencia Municipal de Urbanismo expedirá, mediante Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, órgano delegado, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendientes operaciones de equidistribución ni de adquisición de excedentes de aprovechamiento.

2. La Cédula, cuya expedición se solicitará por quien resulte interesado en promover la edificación, con el refrendo expreso del titular del terreno, contendrá los siguientes extremos:

- Localización de la parcela.
- Clasificación urbanística.
- Calificación urbanística, con indicación concreta del uso y aprovechamiento asignados.
- Condiciones que debe cumplir la parcela para su conversión en solar, si aún no lo fuera.

3. La Cédula tendrá vigencia durante un año a contar desde la fecha de su expedición. Si durante ese plazo se variasen las condiciones urbanísticas de la parcela, el titular de la misma tendrá derecho a que se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos en los términos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana.

4. Dentro del plazo de vigencia indicado en el apartado anterior, el promotor, con el refrendo expreso del titular de la parcela en caso de no coincidir ambas condiciones, deberá solicitar la licencia de obras y garantizar, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse.

El incumplimiento de esta obligación se considerará como incumplimiento del deber de edificación quedando la parcela sometida al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

5. Cuando se solicite Cédula de Garantía Urbanística para una parcela que, por encontrarse aún inmersa en procesos de planeamiento o de gestión urbanística, no fuera susceptible de convertirse en solar mediante la realización de una actuación aislada de urbanización, se denegará expresamente su otorgamiento, con pérdida de las tasas previamente abonadas.

6. La Cédula de Garantía Urbanística se otorgará o denegará expresamente dentro del mes siguiente a la fecha de su solicitud, siempre que se hayan abonado las tasas correspondientes. En caso contrario se entenderá otorgada por silencio administrativo, en lo que respecta a los efectos expresados en los apartados 3 y 4 del presente artículo. El contenido material de la Cédula tendrá, no obstante, que ser establecido expresamente por la Gerencia.

7. El otorgamiento de Cédulas de Garantía Urbanística, quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

CAPITULO III.
SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES.
DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

Artículo 9. Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas y ambientales. Declaración responsable y Comunicación previa.

1. Están sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación urbanística y sectorial aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes:

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

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

c) Las obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica en los términos establecidos en la Ley 7/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

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

e) La demolición de las construcciones.

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 lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

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) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.

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

- n) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- ñ) La instalación de invernaderos.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- r) 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.
- s) 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.
- t) La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el número 4.a) del presente artículo.
- u) Cualquier otra actuación o actividad que se establezca expresamente por Ley, Planeamiento u Ordenanzas Municipales.

2. Están sujetos a la obtención de licencia ambiental las instalaciones o actividades calificadas susceptibles de afectar a la seguridad, a la salud de las personas o al medio ambiente sujetas a autorización municipal y comprendidas en la Ley 2/2006, de 5 de mayo de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

3. Se someten a declaración responsable la primera ocupación de los edificios y la apertura y funcionamiento de las actividades calificadas sujetas a licencia ambiental.

4.- Se sujetan a comunicación previa la realización de obras menores y el funcionamiento de las actividades inocuas o no comprendidas en el Nomenclátor de actividades calificadas. También se someten a comunicación la habitabilidad en los supuestos fijados en la Ordenanza.

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

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las obras en edificios catalogados cuyo régimen de protección alcance a alguno de los elementos que sean objeto de tales obras.

6. Tampoco precisarán licencia urbanística, por estar sujetas a otras autorizaciones municipales, las siguientes actuaciones:

- a) Obras de urbanización que se incluyan en un proyecto sometido a tramitación urbanística. La aprobación de dicho proyecto implicará la autorización para la ejecución de las obras.
- b) Obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución o declaración de ruina. Se someterán a informe y autorización de la Concejalía de Imagen Urbana.
- c) Apertura de zanjas en vía pública para instalación o reparación de infraestructuras que no tengan relación con actuaciones de edificación. Se autorizarán por la Concejalía de Atención Urbana.
- d) Instalación de quioscos, puestos, cabinas y demás elementos en la vía pública cuya autorización compete a la Concejalía de Ocupación de Vía Pública.
- e) Obras de realización de vados para entrada de vehículos ajenas a la licencia de edificación. Serán autorizadas por la Concejalía de Tráfico.
- f) Obras y usos promovidos directamente por el Ayuntamiento. Si bien requerirán Proyecto Técnico y aprobación de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, órgano promotor previo informe de uso urbanístico.
- g) Aparcamientos de superficie útil inferior a 100 m². Serán autorizados al concederse el vado por la Concejalía de Tráfico.
- h) Instalación y funcionamiento de hogueras y barracas, mercadillos y puestos de venta ocasionales en vía pública y espacios abiertos cuya autorización corresponde a las Concejalías Delegadas competentes.

7. Se requerirá autorización previa a la ocupación de la vía pública por andamios, contenedores, zanjas y demás instalaciones necesarias para la ejecución de las obras con licencia. Si la ocupación recayera exclusivamente en la acera, que deberá quedar expedita para el paso de peatones en un mínimo de un metro, la solicitud de autorización será tramitada y resuelta por la Gerencia de Urbanismo. Si afectara a calzada o a calzada y aceras será la Concejalía de Tráfico la competente para tramitar y resolver el expediente. Con carácter general no se admitirá la ocupación de la vía pública por grúas-torre, salvo supuestos excepcionales debidamente justificados en el correspondiente expediente.

Artículo 10. Clases de licencias urbanísticas y ambientales. Declaraciones y Comunicaciones.

1.- Licencia de edificación.- Tiene por finalidad la comprobación de la adecuación de lo proyectado con el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial que sea de aplicación. Tiene el carácter de resolución única, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Su solicitud requiere siempre la presentación de Proyecto Técnico Básico descriptivo de las actuaciones que se pretenden. El inicio de las obras precisa la presentación de Proyecto de Ejecución o, en su caso, volante colegial sustitutivo.

Atendiendo al objeto y entidad de las actuaciones, las licencias de edificación pueden ser:

- a) Para nueva edificación: De nueva planta, reconstrucción, sustitución y ampliación.
- b) Para edificios existentes: De reforma, consolidación, restauración o rehabilitación y reestructuración de edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación.

2. Licencia de demolición de edificios o instalaciones. Se precisa siempre que las obras impliquen la eliminación de la fachada de la edificación, estructura vertical, horizontal o cubierta.

3. Comunicación de obra menor: Se requiere para la realización de obras de mantenimiento o conservación, acondicionamiento y obras puntuales siempre que no alteren la configuración arquitectónica del edificio, ni afecten a sus elementos estructurales, ni reduzcan las exigencias de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

4. Licencias de intervención en edificios catalogados: Todas las actuaciones de edificación que se pretenda realizar en edificios catalogados precisarán licencia de intervención, mediante la que se aplicará el régimen propio del correspondiente grado de catalogación, concretando los aspectos del mismo que en el catálogo resulten inconcretos o discrecionales.

5. Declaración y comunicación de ocupación: Es un requisito previo y necesario para la ocupación legal del edificio y para la contratación del suministro de agua potable, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y otros servicios. Clases:

- a) **Declaración responsable de primera ocupación:** Verifican que la ejecución de las obras de edificación, (nueva planta, ampliación, modificación o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica del edificio o actúen sobre el conjunto del sistema estructural del edificio) y las de intervención, se ha llevado a cabo según el proyecto autorizado por licencia. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la declaración de primera ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.
- b) **Comunicación de habitabilidad u ocupación:** Verifica la adecuación de las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios. Es exigible en los supuestos establecidos en la Disposición Adicional Primera de esta Ordenanza.

6. Licencias de parcelación: Será exigible cuando se pretenda fraccionar una parcela en lotes menores, salvo los supuestos legales de innecesariedad, sujetos a la obtención de la certificación oportuna.

7. *Licencias de modificación del uso urbanístico:* Se necesita para cambiar el uso urbanístico asignado a una edificación por otro distinto de entre los admitidos por el planeamiento.

8. *Licencias de obras y usos provisionales:* Con carácter excepcional, se podrá otorgar licencia para el desarrollo en suelo urbanizable sin programación, de usos u obras provisionales no previstos en el Plan, en los términos fijados en la Ley Urbanística Valenciana y Reglamento.

9. *Otras licencias específicas:*

- a) ***Movimientos de tierra.*** Comprende las actuaciones de desmontes, explanaciones, abancalamientos, excavación y terraplenado.
- b) ***Obras ordinarias de urbanización.*** Implican la realización de obras para dotar a las parcelas de la condición de solar.
- c) ***Vallado de terrenos.*** Supone la realización de obras de cercado de parcelas.
- d) ***Casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares.*** Deberán cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación a las viviendas.
- e) ***Instalación de andamios,*** necesarios para la ejecución de obras o actuaciones de limpieza, pintura, etc.
- f) ***Instalación en vía pública*** de grúas, plataformas elevadoras y casetones. Excepcionalmente se autorizaran estas actuaciones cuando sean imprescindibles para la realización de la obra y no sea posible ubicarlas en el interior de la parcela.
- g) ***Instalaciones temporales*** de casetas de promoción y venta de viviendas en parcelas privadas. Su implantación estará condicionada a la solicitud de comunicación previa adjuntando licencia de edificación y su desmantelamiento a la declaración de licencia de primera ocupación de la promoción afectada.
- h) ***Instalaciones publicitarias.*** Comprende los elementos publicitarios contenidos en la Ordenanza Municipal reguladora.
- i) ***Antenas.*** Comprende las instalaciones de telecomunicación previstas en la Ordenanza Municipal Reguladora.
- j) ***Celebración de espectáculos*** o actividades recreativas en instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.

10. *Autorizaciones Ambientales:*

a). *Licencia ambiental:* Se requieren para autorizar las instalaciones y obras necesarias para adecuar un local a un uso distinto del de vivienda, así como para el ejercicio de una actividad no residencial en el interior de una parcela o edificación, en los supuestos fijados en la Ley de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

b). *Comunicación Ambiental:* Se requiere comunicación previa para el funcionamiento de las restantes actividades no residenciales que no se encuentren sometidas a licencia ambiental ni autorización ambiental integrada.

c). *Declaración responsable de apertura o de puesta en marcha de la actividad:* Verifica que la realización de las instalaciones y medidas correctoras, en actividades ambientales, han sido ejecutadas conforme al Proyecto Técnico autorizado por la licencia ambiental. Es requisito previo y necesario para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 11. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de parcelación.

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

a) Instancia expresiva de los datos del solicitante.

b) Certificación o nota simple registral de la finca objeto de la segregación. En su carencia, título de propiedad.

c) Impreso de autoliquidación, justificativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

d) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por Colegio Oficial correspondiente, comprensivo de:

- Descripción literaria de la finca inicial según título de propiedad. Si dicha descripción no coincidiera con la realidad física, deberá justificar las diferencias.
- Descripción literaria de la forma, superficie y linderos de las fincas resultantes de la segregación, teniendo que describir de igual forma los trozos de finca matriz destinados por el Plan General a viario, equipamiento, etc.
- Plano de la finca inicial, con la información que precisa la escala 1/500 en la zona urbana y 1/2000 en suelo no urbanizable. Salvo imposibilidad material se deberá referir a la Cartografía municipal y al parcelario catastral.
- Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía municipal, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente. El plano deberá describir edificios, vallas y demás referencias topográficas necesarias para su comprobación.
- Si en las fincas hubiere cualquier tipo de edificación, se deberá reflejar en los planos y en la descripción, indicando sus parámetros urbanísticos y justificando el ajuste de la parcela a los parámetros urbanísticos de aplicación. El mantenimiento de la edificación condicionará el diseño de las nuevas parcelas, al tener que cumplir la normativa urbanística que le afecte.

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

Artículo 12. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de edificación u obra mayor.

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

- A) Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo, y por el Técnico/s Director/es de las obras, aceptando la dirección de las mismas, caso de que no constase en el Proyecto Técnico. Se adjuntará impreso de autoliquidación, justificativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- B) Cuestionario de la Estadística de Edificación y Vivienda.
- C) Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad en la que consten los datos de la finca registral objeto de la edificación, a efectos informativos.
- D) Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se presentará documento suscrito por la propiedad formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.
- E) Proyecto Básico, por triplicado ejemplar, visado por el Colegio Oficial correspondiente, comprensivo, al menos, de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa de que la misma cumple la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter técnico o sectorial aplicable (normas básicas de habitabilidad y diseño, código técnico de la edificación, etc.).
- Resumen del presupuesto por capítulos, que deberá cumplir los mínimos fijados en la Ordenanza Municipal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Documentos señalados en el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE número 38 de 13 de febrero de 2008)
- Fotografías de la parcela donde se pretenda construir, en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con ella, así como la fachada del edificio colindante.
- Planos:
 1. De situación, referido a cartografía del PGOU a escala 1/5000 y 1/2000
 2. De situación referido a la cartografía del Catastro indicando las referencias catastrales que corresponda a la finca
 3. Plano de conjunto, realizado mediante toma de datos por topografía clásica, donde se dibujen a escala 1/500 los elementos existentes en la parcela, como edificaciones, vallados, urbanización, etc., necesarios para identificar la finca y todo el ancho del viario al que da fachada. Además, se graficará la siguiente documentación confrontada. Se indicará ocupación y retranqueos de la edificación, incluyendo cuadro justificativo del cumplimiento de los parámetros de la edificación.

- a) La finca con su superficie y linderos acotados, según definición de la propiedad y su correspondencia con su título. En el caso de existir edificaciones en la parcela se describirá y cuantificará la edificabilidad consumida.
- b) Las alineaciones oficiales, según documento oficial que las delimite.
- c) La definición, en su caso, del suelo de la finca destinado a viario, equipamiento, zonas verdes, etc., con su superficie y dimensiones acotadas.

4. De parcela, a escala 1/200, acotando las dimensiones de la misma y su superficie.

5. De las plantas, alzados y secciones acotados en función de la superficie de la misma: hasta 1.000 m² de edificación en planta, la escala referida sería 1/50; de 1001 m² a 5000 m², la escala será 1/100; y de 5001 m² en adelante, la escala será de 1/200.

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

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

A) Documento de calificación empresarial del constructor.

B) Proyecto de Ejecución por duplicado, visado por el Colegio Profesional correspondiente o, en su caso volante colegial sustitutivo, que habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, éstas deberán constar en la solicitud y habrán de ser relacionadas con detalle y de forma expresa por el Técnico redactor en anexo (memoria descriptiva, planos afectados y nuevo presupuesto si procediera) de modificación del Básico, debiendo ser autorizadas por la Concejalía de Urbanismo previo al inicio de las obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E) Documentación señalada en el artículo 4.1 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE número 38 de 13 de febrero de 2008).

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

2. Para la obtención de licencia de obras, en **edificios existentes**, de reforma, consolidación, restauración o rehabilitación y reestructuración que alteren la configuración arquitectónica del edificio, su sistema estructural o requisitos básicos de la edificación, se requerirá la presentación simultánea de Proyecto Técnico Básico y de Ejecución por triplicado ejemplar firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente descriptivo de las obras a realizar, con planos de situación, estado actual y reformado y presupuesto detallado, así como de justificación de los parámetros urbanísticos de la edificación existente.

3. Cuando la obra implique una **actividad no residencial** junto a la documentación referida se acompañará la preceptiva para la obtención de licencia ambiental o comunicación ambiental señalada en los artículos 18 y 19 de esta Ordenanza.

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

Artículo 13. Documentación necesaria para la presentación de comunicación de obra menor.

1. Para la comunicación de obra menor, que no implique modificación de uso, deberá presentarse instancia suscrita por el solicitante identificando gráficamente el emplazamiento, detallando la obra a realizar y su presupuesto y adjuntando impreso de autoliquidación acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes. Siempre que la obra afecte de cualquier forma a la vía pública o a su ocupación, la comunicación deberá ir suscrita además por director facultativo.

2. Cuando afecte a la distribución interior se adjuntará siempre plano de estado actual y estado reformado suscrito por Técnico competente Cuando la obra suponga la implantación de la primera actividad o conlleve la modificación del uso o actividad existente requerirá siempre la presentación de proyecto técnico suscrito por Técnico competente.

3. Cuando la obra implique una actividad no residencial, junto a la documentación referida se acompañará la preceptiva para la obtención de licencia o comunicación ambiental señalada en los artículos 18 y 19 de esta Ordenanza.

4. Otras licencias específicas:

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

b) **Obras ordinarias de urbanización** e instalación de redes o conducciones de suministros. Se requiere proyecto técnico de ejecución suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) **Vallados.** Junto a la solicitud se acompañará plano de ubicación de la obra y título de propiedad de la parcela. Si linda con vía pública se adjuntará señalamiento de alineaciones.

d) **Casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares.** Se acompañará a la solicitud Proyecto Técnico suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. A efectos de la concesión de licencia y cumplimiento de parámetros urbanísticos se asimila tales instalaciones a la vivienda.

e) **Instalación de andamios.** La solicitud indicará la obra o actuación a realizar y presupuesto así como su emplazamiento y superficie a ocupar, debiendo contener dirección facultativa suscrita por técnico competente visada por el Colegio Oficial correspondiente.

f) **Instalación en vía pública** de grúas, plataformas elevadoras y casetones. Se requiere proyecto técnico suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

g) **Instalación de ascensores.**- Requiere la presentación de proyecto técnico suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

h) **Instalaciones temporales** de casetas de promoción y venta en parcelas privadas. A la comunicación se adjuntará proyecto técnico suscrito por Técnico competente y solicitud registrada de la licencia del edificio a promover.

i) **Instalaciones publicitarias.**- La documentación necesaria para obtener licencia de instalaciones publicitarias, será la establecida en la Ordenanza Municipal Reguladora Instalaciones Publicitarias.

j) **Antenas.**- La documentación necesaria para obtener licencia de instalación de antenas, será la establecida en la Ordenanza Municipal Reguladora de las condiciones urbanísticas para la instalación y funcionamiento de elementos y equipos de telecomunicación en el espacio radioeléctrico.

k) **Celebración** de espectáculos o actividades recreativas en terrenos privados mediante instalaciones eventuales, portátiles o desmontables.- Junto a la solicitud se presentará la documentación que se detalla en el anexo del Decreto 5/2002, de 8 de enero, del Gobierno Valenciano y Orden de 13 de junio de 2002 de la Consellería de Justicia y Administraciones Públicas. (DOGV nº 4.167 y 4.278 de 14 de enero y 25 de junio de 2002).

5. Cuando se trate de realizar las obras menores que no requieren licencia municipal, a las que se refiere el artículo 9.3 de esta Ordenanza, previamente al comienzo de las mismas, el promotor presentará en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo una instancia-comunicación indicando el emplazamiento exacto, el tipo y detalle de las obras a realizar y su presupuesto estimado. La ejecución de esas obras no requerirá autorización municipal ni más trámite que el ya mencionado de la comunicación previa. No obstante, si precisaran de la ocupación de la vía pública o afectasen de cualquier manera a la misma, deberán reflejarse en la instancia la dirección facultativa correspondiente debidamente visada.

6. La Gerencia podrá inspeccionar si la realización de las obras y actividades se ajusta al contenido de la solicitud, declaración o comunicación, considerándose infracción urbanística la realización, al amparo de supuestos exentos, de obras o actividades cuya ejecución requiera licencia municipal, sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas suspensivas procedentes..

Artículo 14. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de intervención en edificios catalogados, así como en los ámbitos declarados Bienes de Interés Cultural o de Relevancia Local.

Las actuaciones de edificación en edificios catalogados o en trámite de catalogación se plasmarán siempre en un proyecto redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional respectivo. Asimismo se adjuntará impreso de autoliquidación acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

Dicho proyecto tendrá un contenido documental semejante al descrito en el artículo 12.1 de esta Ordenanza, adaptado al objeto específico de la actuación. En concreto se hará especial hincapié en la descripción gráfica y literaria del tipo de protección, del objeto de la intervención y en la justificación de la adecuación de ésta a las exigencias derivadas de la protección y a una mejor funcionalidad del edificio.

Artículo 15. Documentación necesaria para la declaración/comunicación de ocupación.

1.- Para la primera ocupación, en las obras señaladas en el artículo 10.5.a) de esta Ordenanza (de nueva planta, ampliación, reconstrucción, rehabilitación integral e intervención), una vez que se encuentre terminada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia, se presentará en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo la siguiente documentación:

a) Declaración responsable firmada por el promotor o, en su defecto, por el titular, en la que se expresará la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.

En el caso de existir modificaciones se adjuntará Proyecto de final de obra que describa la obra ejecutada incorporando todas las modificaciones realizadas a lo largo del proceso de ejecución previamente autorizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Incluye reseña de las actividades de supervisión y control realizadas.

b) Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.

d) Certificado final de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes, con el contenido fijado en el Decreto 55/2009, de 17 de abril del Consell, o norma que lo sustituya.

e) Acta de recepción de la obra suscrita por el constructor y promotor con los requisitos legalmente establecidos

f) Certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación. Dicho certificado deberá ser suscrito, al menos, por el promotor, el proyectista, el director de la obra y el director de la ejecución de la obra. Tal certificación se ajustará a las prescripciones que establezca la normativa de desarrollo y Código Técnico de la Edificación DB-HR Protección frente al ruido.

g) Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y, en su caso, de división horizontal.

h) Planos de acometidas de los distintos servicios urbanos sellados por las Compañías (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas).

i) Boletín de instalación de telecomunicaciones y, en su caso, Certificado Fin de Obra de la ICT sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

j) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber de haber ingresado las tasas correspondientes.

2.- Para la comunicación de habitabilidad u ocupación, en los supuestos contemplados en la Disposición Adicional Primera de la Ordenanza, se deberá presentar:

- a) Instancia suscrita por el propietario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- b) Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del período anterior a la fecha de la solicitud.
- c) Copia del Libro del Edificio correspondiente.
- d) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

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

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

- a) Instancia suscrita por el propietario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- b) Certificado de facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones de habitabilidad exigibles para el uso al que se destina.
- c) Plano de emplazamiento y de distribución visados con leyenda de superficies y usos.

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

Artículo 16. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de modificación de uso urbanístico.

1. Para la obtención de la licencia de modificación de uso deberá presentarse en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- b) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- c) Plano de emplazamiento referido al Plano de Calificación Global del Suelo del P.G.O.U. (E 1/5000)
- d) Plano de planta del estado actual y propuesto. En el caso de existencia de naya que pretenda incorporarse al nuevo uso, deberá aportar la licencia que la autorizó.

2. La licencia de modificación de uso se considerará implícita en la de obra o ambiental que se otorguen a los proyectos donde se plasme la modificación de uso.

3. La modificación de uso de no residencial a residencial implica la necesidad de presentar a la finalización de las obras la declaración de primera ocupación.

Artículo 17. Documentación para la solicitud de certificación de compatibilidad urbanística e infome de uso urbanístico.

1. Para la obtención de la certificación de compatibilidad urbanística deberá presentarse en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo la siguiente documentación:

- a) Planos de emplazamiento de la actividad proyectada: Municipal a escala 1/4000 y catastral a escala 1/500.
- b) Memoria descriptiva de la instalación o actividad que contenga sus características principales.
- c) Necesidad de uso y aprovechamiento del suelo y requerimientos de la instalación respecto de los servicios públicos esenciales, en las solicitudes de uso que se ubiquen en el suelo no urbanizable.
- d) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

2. El certificado de compatibilidad urbanística es documento preceptivo y necesario para instar y tramitar la licencia ambiental.

3. Para la presentación de la comunicación ambiental se requiere adjuntar informe urbanístico de uso, cuya solicitud requiere la presentación de plano de situación referido a la calificación del suelo y determinación de la actividad justificando su carácter inocuo o no calificado, adjuntando impreso de autoliquidación acreditativo del pago de las tasas correspondientes. Este informe municipal a expedir por el Departamento de Calidad Ambiental deberá emitirse en el plazo de 7 días.

Artículo 18. Documentación necesaria para la solicitud de licencia ambiental.

1.1 Para la obtención de licencia ambiental deberá presentarse en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo la siguiente documentación de conformidad con el artículo 48 de la Ley 2/2006, de 5 mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental y esta Ordenanza, que deberá adaptarse, además, a la normativa específica aplicable a cada supuesto de actividades, conforme a la legislación sectorial de aplicación.

- a) Instancia suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- b) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- c) Tres ejemplares del proyecto básico de la instalación o proyecto de la actividad, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluya suficiente información sobre la descripción detallada de la actividad y las fuentes de las emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo, los sistemas correctores y las medidas de prevención y, cuando ello no sea posible, de reducción de dichas emisiones, así como los aspectos de competencia municipal relativos a ruidos, vibraciones, calor, olores y vertidos al sistema de saneamiento o alcantarillado municipal y, en su caso, los relativos a incendios, seguridad y sanitarios.
- d) Estudio de impacto ambiental cuando el proyecto esté sometido a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia, salvo que ya haya sido efectuada dicha evaluación en el seno de otro procedimiento autorizador, en cuyo caso deberá aportarse copia del pronunciamiento recaído.
- e) En su caso, la documentación necesaria para la emisión del informe a que se refiere el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, o el correspondiente de la norma que lo sustituya, que se tramitará de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.
- f) Estudio acústico conforme al artículo 36 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la Contaminación Acústica, o el correspondiente de la norma que lo sustituya.
- g) Resumen no técnico de la documentación presentada para facilitar su comprensión a los efectos del trámite de información pública.
- h) Certificado de compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico, o en su caso, indicación de la fecha de su solicitud.

i) Cuando proceda, los programas de mantenimiento exigidos para las instalaciones industriales incluidas en el artículo 2 del Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, o norma que lo sustituya.

j) Documento comprensivo de los datos que, a juicio del solicitante, gocen de confidencialidad de acuerdo con las disposiciones vigentes, indicando la norma con rango de ley que ampara dicha confidencialidad.

k) Cuando se trate de instalaciones sujetas al Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se establecen medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, la documentación exigida por la normativa vigente en la materia.

1.2 En los supuestos de modificación sustancial de una instalación o actividad que ya cuente con licencia ambiental, la solicitud debe ir referida específicamente a las partes y a los aspectos afectados por dicha modificación.

1.3.1.- En el caso de que sea necesaria la realización de obras, deberá acompañarse el correspondiente proyecto técnico que será tramitado conjuntamente con la licencia ambiental, con el fin de comprobar que éstas se ejecutan y desarrollan de acuerdo con la normativa vigente. En dicho proyecto se contemplará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa aplicable.

1.3.2.- La iniciación de la obra previa a la expedición de licencia ambiental, exige que se presente comunicación por el interesado adjuntando certificación de compatibilidad urbanística favorable y compromiso por escrito, en instrumento público notarial o comparecencia ante el Secretario de la Gerencia o funcionario delegado, de asunción de la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la licencia ambiental.

La iniciación de la obra no podrá realizarse si no ha sido presentada la licencia ambiental o comunicación ambiental o existieran deficiencias documentales respecto de las mismas.

1.4.- Planos:

- De emplazamiento del local, referido al Plano de Calificación Global de Suelo del P.G.O.U. (E 1/5000).
- Si el local se encuentra en Suelo Urbano, se incluirán también planos de situación (referido al Plano de Calificación Pormenorizada del P.G.O.U., a E 1/2000) y de parcela (referido al parcelario catastral a E 1/500).
- Plano de alzado y sección del local a Escala mínima 1/50.
- Planos de planta del local, a Escala mínima 1/50, en los que se detallará: la distribución del mismo con los destinos de cada una de sus partes; la situación de la maquinaria, equipos e instalaciones; las acometidas de las redes de servicios urbanos; las medidas correctoras (extintores, luces de emergencia y señalización, etc.).
- Plano o croquis donde se localice el local objeto de la licencia dentro de la finca o edificio del que forme parte.

- Anexos: Cuando en aplicación de alguna normativa específica o sectorial aplicable se exija, con carácter previo a la concesión de licencia ambiental, autorización de otros órganos, se añadir la documentación preceptiva, incluyéndola como Anexo/s del Proyecto, donde se justificará el cumplimiento de las correspondientes especificaciones. Los anexos irán firmados por Técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

1.5.- Cuando en el local exista construida alguna naya, deberá acompañarse a la solicitud copia de la licencia de edificación de aquélla. En caso de carecer de la misma, y siempre que hubiese transcurrido el plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, podrá autorizarse el uso solicitado si, junto con la documentación necesaria para su solicitud, se presenta una certificación de Técnico competente que acredite la resistencia de la estructura de la naya para el ejercicio del uso que se pretende, así como planos de planta y sección descriptivos de la misma.

Artículo 19. Documentación necesaria para la presentación de comunicación ambiental.

1.1.- Previa a la implantación y funcionamiento de actividades no sometidas a autorización ambiental integrada ni a licencia ambiental, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Comunicación suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- Proyecto técnico en el que se describa la instalación y la actividad y, en su caso, las obras menores a realizar.
- Informe de compatibilidad urbanística, o copia de la solicitud del mismo, en su caso.

1.2.- Planos:

- De emplazamiento del local, referido al Plano de Calificación Global de Suelo del P.G.O.U. (E 1/5000).
- Si el local se encuentra en Suelo Urbano, se incluirán también planos de situación (referido al Plano de Calificación Pormenorizada del P.G.O.U., a escala 1/2000) y de parcela (referido al parcelario catastral a escala 1/500).
- Plano de alzado y sección del local a escala mínima 1/50.
- Planos de planta del local, a escala mínima 1/50, en los que se detallará: la distribución del mismo con los destinos de cada una de sus partes; la situación de la maquinaria, equipos e instalaciones; las acometidas de las redes de servicios urbanos; las medidas correctoras (extintores, luces de emergencia y señalización, etc.).
- Anexos: Cuando en aplicación de alguna normativa específica se precise añadir documentación a la anteriormente mencionada, se incluirá como Anexo/s del Proyecto, donde se justificará el cumplimiento de las correspondientes especificaciones. Los anexos irán firmados por Técnico competente.

1.3.- Cuando en el local exista construida alguna naya, deberá acompañarse a la solicitud copia de la licencia de edificación de aquélla. En caso de carecer de la misma, y siempre que hubiese transcurrido el plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, podrá autorizarse el uso solicitado si, junto con la documentación necesaria para su solicitud, se presenta una certificación de Técnico competente que acredite la resistencia de la estructura de la naya para el ejercicio del uso que se pretende, así como planos de planta y sección descriptivos de la misma.

1.4.- No será precisa la presentación de Proyecto Técnico cuando se trate de actividades no sometidas a licencia ambiental a desarrollar en locales de edificios destinados exclusivamente al uso terciario, siempre que el edificio haya obtenido licencia de apertura o presentada declaración responsable de la ocupación.

En estos casos bastará con la presentación de la siguiente documentación, especificando de forma clara y precisa la ubicación donde se pretende ejercer la actividad.

- Comunicación suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- Memoria descriptiva de la actividad e instalaciones.
- Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

1.5.- En todo caso, como requisito previo y preceptivo para iniciar el funcionamiento de la actividad sometida a comunicación ambiental, la misma se deberá presentar, en el Registro de la Gerencia, acreditando que las instalaciones y la actividad cumplen todos las condiciones ambientales exigibles y demás requisitos preceptivos, de acuerdo con la normativa aplicable para el cumplimiento de los objetivos de la Ley de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Artículo 20. Documentación necesaria para la presentación de declaración responsable previa a la apertura o inicio de la actividad calificada..

1. Finalizada, en su caso, la construcción de las instalaciones y con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a licencia ambiental, deberá presentarse, en la Gerencia Municipal de Urbanismo, la siguiente documentación:

- Declaración responsable suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- Certificación Técnica suscrita por facultativo competente y visada por el correspondiente Colegio Oficial en la que se especifique la conformidad de la obra e instalaciones con el Proyecto Técnico autorizado y con las condiciones de la licencia ambiental concedida así como la efectividad de las medidas correctoras aplicadas.

- Asimismo, se deberá presentar documentación técnica sobre los equipos de protección contra incendios, proporcionada por el instalador y/o mantenedor autorizado y se adjuntará copia de las autorizaciones emitidas por la Administración competente de la instalación eléctrica en baja tensión, instalaciones de climatización y agua caliente sanitaria, aparatos elevadores, frío industrial, centros de transformación, aire comprimido, depósitos de combustible, almacenamiento de productos químicos y otras instalaciones, atendiendo a lo prescrito en el artículo 63 de la Ley de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental. Así como, aquellas autorizaciones de otras Administraciones Públicas que por la normativa sectorial aplicable sean preceptivas para el funcionamiento de la actividad solicitada.
- Auditoría acústica en actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental y demás actividades calificadas susceptibles de producir ruidos y vibraciones.
- Declaración de primera ocupación en los casos de implantación de la primera actividad.
- En los supuestos establecidos en el artículo 35.4 de esta Ordenanza, informe y certificado emitido por entidad colaboradora de calidad ambiental acreditada para el control integrado de la contaminación.

Las Certificaciones Técnicas deberán ir suscritas por Técnico competente y visadas por el Colegio Oficial correspondiente.

Artículo 21. Documentación necesaria para comunicar la transmisión de las licencias urbanísticas y autorizaciones ambientales.

1. Transmisión de licencias urbanísticas.

a) La transmisión de las licencias urbanísticas exige la presentación de la siguiente documentación en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo:

- Comunicación suscrita por el adquirente formulando compromiso de ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia otorgada y al proyecto técnico autorizado.
- Título o documento en cuya virtud se haya producido la transmisión en el que conste la firma del transmitente.
- Licencia objeto de transmisión.
- Impreso de autoliquidación acreditativo de haber abonado las tasas correspondientes.

b) Las declaraciones de primera ocupación se transmiten con el inmueble al que se refieren, sin perjuicio de la obligación de su renovación mediante la oportuna comunicación en las circunstancias previstas en la Ley y Ordenanza.

2. Transmisión de Licencia y comunicación ambiental.

a) La transmisión de la instalación o actividad no exigirá nueva solicitud de licencia ambiental o comunicación ambiental.

b) El nuevo titular está obligado a comunicar, al órgano que otorgó el correspondiente instrumento de intervención ambiental, la transmisión.

c) Dicha comunicación se realizará por escrito en el plazo de un mes desde que se hubiera formalizado el cambio en la titularidad de la instalación o actividad amparada por la autorización o licencia aportando la siguiente documentación:

- Comunicación suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado la tasa correspondiente.
- Documento acreditativo de inexistencia de deudas de naturaleza tributaria y sanciones correspondientes a la actividad y local objeto de transmisión.
- Título o documento en cuya virtud se haya producido el cambio de titularidad.
- Copia de la licencia o declaración de apertura o comunicación ambiental, que autorizó el inicio de la actividad objeto de transmisión.

3. De no llevarse a efecto las citadas comunicaciones, el antiguo y el nuevo titular quedan sujetos de forma solidaria a todas las responsabilidades y obligaciones derivadas de la licencia o autorizaciones ambientales.

CAPITULO IV. REGIMEN JURIDICO

Sección Primera: Obligaciones de los titulares de las licencias.

Artículo 22. Obligaciones materiales.

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.

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

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

3. La Junta de Gobierno o, en su caso, el órgano delegado, podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgamiento de la prórroga.

4. La Junta de Gobierno o, en su caso el órgano delegado para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos los plazos correspondientes.

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

5. La interrupción continuada del funcionamiento de la actividad durante el plazo señalado en la norma aplicable o durante el plazo indicado de forma expresa en la resolución, dará lugar a la declaración de caducidad de la licencia ambiental y apertura previa audiencia del interesado y resolución expresa.

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

7. Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos de la Gerencia. No se exigirá fianza cuando el importe a garantizar sea inferior a 3.000 €.

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

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

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

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

12. 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.

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

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

15. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en este artículo, puede determinar la suspensión cautelar de las obras en ejecución o la denegación de la primera ocupación de las obras finalizadas, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

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

Artículo 23. Obligaciones formales.

1. El promotor o titular de la solicitud de licencia deberá presentar toda la documentación que esta Ordenanza establece según el tipo de instrumento de intervención que se trate. Las deficiencias subsanables referidas en la Ordenanza son documentales, por lo que no se considerarán reparables los incumplimientos de la normativa urbanística o ambiental de aplicación, en cuyo caso se procederá, sin más trámite, a denegar la solicitud, con pérdida de las tasas abonadas y documentación presentada.

2. Obtenida la licencia de urbanización, edificación o demolición, y con una antelación mínima de quince días a su inicio, el titular de la licencia deberá comunicar a la Gerencia Municipal de Urbanismo el comienzo de las obras. Asimismo, deberá proceder al cumplimiento de las exigencias formales expresadas en el condicionamiento de la licencia.

3. El titular de una licencia de obra mayor 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, con indicación expresa de las causas que la motivan, que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

4. El titular de una licencia está asimismo obligado a solicitar expresamente a la Gerencia Municipal de Urbanismo, indicando en plano la superficie a ocupar y tiempo de ocupación y adjuntando copia de la licencia o comunicación previa, la autorización para la ocupación de vía pública – aceras -, en el caso de que sea necesaria, aportando la solución que se estime más adecuada para resolver el tránsito peatonal. Cuando la ocupación se efectúe sobre la acera y calzada o, exclusivamente, sobre ésta última, la autorización se concederá por la Concejalía de Tráfico.

5. El titular de la licencia urbanística y autorización de ocupación de vía pública deberá satisfacer las exacciones municipales derivadas de su solicitud o de su otorgamiento, que vengán establecidas en las Ordenanzas Fiscales, tales como:

- a) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. El plazo de pago voluntario del mismo es el de 30 días contados a partir de la fecha en que se notifique la licencia.
- b) Tasas por Expedición de determinadas licencias. El importe de la tasa se ingresará en Arcas Municipales como requisito previo para la tramitación de las solicitudes correspondientes.
- c) Tasas por ocupación de vía pública, con ingreso previo al otorgamiento.
6. La formulación de declaraciones responsables y comunicaciones previas está sujeta al pago de las tasas establecidas en la Ordenanza Fiscal correspondiente. Su ingreso deberá efectuarse junto a la solicitud.

Sección Segunda. Procedimientos para el otorgamiento de licencias.

Artículo 24. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de parcelación.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 11 de esta Ordenanza, serán las siguientes:
- Informe Topográfico del Departamento Técnico de Disciplina.
 - Informe-propuesta del Departamento de Obras Particulares.
 - Resolución de la Junta de Gobierno o, en su caso, del órgano delegado.
2. Igual procedimiento se seguirá para la resolución de solicitudes de certificaciones de innecesariedad de licencias de parcelación.
3. Las licencias de parcelación urbanística se concederán condicionando su eficacia a plazo determinado y a la cesión gratuita y sin cargas a la Administración Municipal del suelo destinado a viario público en los supuestos de suelo urbano.
4. Las licencias de parcelación y certificados de innecesariedad de licencia de parcelación se concederán sujetos a la obligación de consignar expresamente en las correspondientes escrituras que las parcelas resultantes precisan para ser solares edificables la previa cesión a la Administración Municipal del suelo destinado a viario.
5. Las licencias de parcelación o los certificados de innecesariedad se otorgarán dentro del mes siguiente a la fecha de presentación de la solicitud documental completa en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo. En caso de existir defectos documentales subsanables, se requerirá al petionario, por una sola vez y mediante Providencia del Gerente de Urbanismo, para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a 10 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Transcurrido el plazo para la subsanación sin que ésta se produjera, se denegará expresamente la licencia.

6. Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia o certificación de innecesariedad transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia o certificación por silencio administrativo, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 25. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de obra mayor.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 12 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- Informe del Departamento Técnico de Disciplina Urbanística, sobre adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable (régimen del suelo y parámetros de edificabilidad), y condiciones de urbanización.
- Informe-propuesta del Departamento de Obras Particulares.
- Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.

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

a) Informes de otros servicios municipales.

- En los supuestos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de esta Ordenanza se interesará informe del Servicio de Protección, Extinción de Incendios y Salvamento.

- En parcelas situadas en zonas de interés arqueológico. En las parcelas incluidas en zonas declaradas de interés arqueológico mediante el correspondiente Plan Especial, donde se soliciten licencias de obras de nueva planta, ampliación en superficie o demolición, se incorporará al expediente informe de la dependencia municipal con competencias en Arqueología.

b) Informes de otras Administraciones Públicas con competencias concurrentes (Costas, Carreteras, Cultura, Comercio, Agricultura, Sanidad etc.). Si el informe o autorización no se adjunta con la solicitud, la Gerencia Municipal de Urbanismo remitirá copia del expediente a las Administraciones competentes para que resuelvan en el plazo máximo previsto en la norma de aplicación o en el de dos meses. Transcurrido el plazo, sin recibir el informe o autorización, se proseguirán las actuaciones conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, salvo que la Ley especial declare negativo el silencio, en cuyo caso se denegará la licencia.

3. Si fuera necesario la ejecución de zanjas en el dominio público para dotar de servicios a la edificación, se presentará junto con el proyecto de ejecución el Anexo de acometidas a que hace referencia el artículo 12.II de esta Ordenanza. Informado dicho Proyecto y Anexo por el Departamento Técnico de Disciplina se remitirá al promotor interesado a fin de que solicite de la Concejalía de Tráfico la ocupación y corte de vía pública con el pago de las tasas correspondientes, salvo en los casos en los que no precise ocupar la calzada que será competente la Gerencia de Urbanismo.

4.- Licencias para usos y obras provisionales. En la documentación a presentar se incorporará el compromiso del propietario, formalizado ante Notario, de demoler o erradicar la actuación, sin derecho a indemnización alguna, cuando así se requiera por el Ayuntamiento por haber desaparecido las causas por las que se admitió la provisionalidad. La autorización municipal adoptará la resolución del órgano competente para otorgar la licencia de que se trate, y se sujetará a la condición de que las obras y usos no podrán iniciarse hasta que el mencionado compromiso del propietario no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad.

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

6.- Cuando las obras tengan por objeto la construcción (nueva planta, ampliación, rehabilitación integral, reconstrucción) de un edificio o local para destinarlo a un uso distinto al de vivienda, se integrarán en un solo expediente los procedimientos de las licencias de obra y ambiental, siendo el plazo para resolver el fijado para la licencia ambiental. Se presentará, junto a la documentación indicada en el artículo 12 de esta Ordenanza, un Anexo con la requerida para solicitar licencia ambiental (artículo 18 de esta Ordenanza). Las exacciones municipales -tasa e impuesto- se satisfarán independientemente y según lo establecido al respecto en las Ordenanzas Fiscales.

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

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

- De dos meses.
- De seis meses cuando implique licencia ambiental.

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

9.- Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 26. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de intervención en edificios catalogados. Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 15 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- Informe del Departamento Técnico de Disciplina Urbanística sobre adecuación de lo solicitado a lo dispuesto en el planeamiento de protección, así como en la restante normativa urbanística y técnica aplicable.
- Informe del Departamento de Calidad Ambiental si afecta a usos no residenciales.
- Informe de la Consellería de Cultura si se trata de Bienes de Interés Cultural o situados en sus entornos y en los Bienes de Relevancia Local.
- Informe-propuesta del Departamento de Obras Particulares.
- Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana. Se someterán siempre a posterior declaración responsable de ocupación.

3. El plazo para resolver sobre las solicitudes de licencias de intervención en edificios catalogados será el de 3 meses, salvo que impliquen licencia ambiental que será de 6 meses desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

4. Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, no se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

Artículo 27. Procedimiento para formulación de comunicación de obra menor.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para la comunicación de obra menor, una vez recibida la comunicación con la documentación indicada en el artículo 13 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- Inspección e informe del Departamento Técnico de Disciplina sobre adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable y su carácter de obra menor. Si el informe fuera desfavorable, se elaborará propuesta por el Departamento de Obras Particulares que se elevará a resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.
2. En los supuestos en los que la obra menor implique una actividad no residencial y no calificada se integrarán ambos procedimientos en un único expediente, el de actividad, debiendo comprender la comunicación tanto la obra como la actividad, siendo competentes para inspeccionar, informar y proponer los Departamentos de Calidad Ambiental y de Actividades. La resolución única se dictará, en los supuestos desfavorables, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, órgano delegado.
3. El plazo para resolver sobre las comunicaciones referidas será el de un mes desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro de la Gerencia de Urbanismo, salvo que impliquen actividad calificada, en cuyo caso, el inicio de las obras se sujeta a la presentación del compromiso previsto en el artículo 18.1.3.2 de la Ordenanza. En caso de existir defectos documentales, se requerirá al peticionario, por una sola vez y mediante Providencia del Gerente de Urbanismo, para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a 10 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Transcurrido el plazo para la subsanación sin que ésta se produjera, se denegará expresamente la licencia.
4. Si el plazo establecido para el pronunciamiento de la comunicación transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá su conformidad, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 28. Procedimiento para el otorgamiento de otras licencias específicas.

Presentada la solicitud junto con la documentación establecida se informará por el Departamento Técnico de Disciplina urbanística y previa propuesta del Departamento de Obras se dictará resolución por la Junta de Gobierno Local o, en su caso, órgano delegado, salvo regulación especial en Ordenanza o Decreto regulador. Los movimientos de tierra que afecten al suelo no urbanizable serán informados por el Departamento Técnico de Calidad Ambiental.

Artículo 29. Procedimiento para la declaración responsable de primera ocupación.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento, una vez recibida la declaración responsable con la documentación indicada en el artículo 15 de esta Ordenanza, serán las siguientes:
- Inspección dirigida por el Departamento Técnico de Disciplina Urbanística.
 - Emisión de informe del mencionado departamento técnico, verificando si la ejecución de las obras de edificación y urbanización se ha llevado a cabo con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones impuestas en la licencia de edificación y la aptitud para el uso al que se destina.

- Informe-propuesta del Departamento de Obras Particulares, en los supuestos en lo que el informe técnico sea desfavorable.
- Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado, en las propuestas desfavorables.

2. Cuando en la edificación residencial terminada existiesen estacionamientos comunitarios u otros elementos que requiriesen para su funcionamiento licencia ambiental, su funcionamiento, se considerará implícito con la declaración responsable. La declaración será requisito documental suficiente para la obtención del vado de acceso a dichos estacionamientos.

3. En el supuesto de edificios de nueva construcción de viviendas protegidas, el promotor solicitará a su terminación declaración responsable exclusivamente en lo que atañe a los locales y garajes. La Gerencia Municipal de Urbanismo verificará el ajuste de la ejecución de la obra a la licencia de construcción concedida y las condiciones de protección contra incendios y salvamento sólo en lo que afecta a los locales y garajes, así como el cumplimiento de las condiciones de urbanización, vía pública y acceso al garaje. En consecuencia, la declaración implica el funcionamiento del garaje, siendo documento suficiente para solicitar de la Concejalía de Tráfico la placa de vado de acceso de vehículos.

4.- En el caso de edificaciones o construcciones de uso no residencial sujetos a licencia ambiental, las declaraciones responsables de la primera ocupación y apertura de la actividad se tramitarán conjuntamente en un sólo expediente, si bien podrán existir dos resoluciones diferenciadas.

5.- La presentación de la declaración responsable significa el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada. En consecuencia, dicha declaración 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 la retención de la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de determinada obligación.

6.- La presentación de la declaración responsable, con toda la documentación requerida por el artículo 15.1 de esta Ordenanza, permite el ejercicio del derecho, la ocupación del inmueble o el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de la Administración. La declaración responsable de primera ocupación de los edificios residenciales, producirá efectos transcurrido un mes desde la presentación de la referida documentación

En caso de existir defectos documentales se requerirá al peticionario, por una sola vez y mediante Providencia del Gerente de Urbanismo, para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a 10 días, que no se computará dentro del establecido para el pronunciamiento. Transcurrido el plazo para la subsanación sin que ésta se produjera, se denegará expresamente la solicitud.

7.- Si el plazo establecido transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá la conformidad con la declaración, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 30. Procedimiento para la formulación de comunicación de habitabilidad.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para la comunicación de habitabilidad una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 15.2 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- Inspección e informe municipal del Departamento de Disciplina Urbanística sobre la adecuación del edificio o de sus partes objeto de la ocupación al uso que se destina (iluminación, ventilación, instalaciones mínimas y suministros). Si el informe fuera desfavorable, se elaborará propuesta por el Departamento de Obras Particulares que se elevará a resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.

2. La comunicación de habitabilidad permite la contratación con las empresas suministradoras de servicios y el cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

3. El plazo para pronunciarse desfavorablemente será de quince días a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa exigida. Transcurrido el plazo de resolución sin pronunciamiento el interesado podrá entender conforme su comunicación, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 31. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de modificación de uso urbanístico.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 16 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- Informe del Departamento Técnico de Disciplina Urbanística, sobre adecuación del uso residencial solicitado al permitido en el Planeamiento. Si se tratara de un uso no residencial será competente para informar el Departamento Técnico de Calidad Ambiental.
- Informe-propuesta del Departamento de Obras Particulares.
- Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.

El plazo establecido para la tramitación del procedimiento de modificación de uso urbanístico es de un mes desde la fecha de la presentación completa de la documentación en el Registro de la Gerencia de Urbanismo.

Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

2. La obtención de la licencia de modificación del uso residencial a otros usos no exime de la solicitud y otorgamiento de las pertinentes licencia de obra y ambiental o comunicación ambiental para la adecuación y funcionamiento de la actividad así como, en su caso, licencia de apertura para la puesta en marcha de la actividad.

3. La licencia de modificación del uso urbanístico no residencial al residencial siempre estará condicionada a la solicitud y obtención de la pertinente licencia de obras y primera ocupación.

Artículo 32 . Procedimiento para el otorgamiento de la certificación de compatibilidad urbanística.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para la concesión de la certificación de compatibilidad urbanística, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 17 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- Informe del Departamento Técnico de Calidad Ambiental.
- Propuesta de certificación del Departamento de Actividades.
- Certificación Municipal.

2. Transcurrido el plazo de un mes o de quince días sin pronunciamiento, a contar desde la fecha de la solicitud, según se trate de actividad sujeta a licencia o comunicación ambiental, el titular podrá presentar la solicitud de la licencia o comunicación ambiental indicando la fecha en que solicitó el certificado de compatibilidad urbanística.

Artículo 33. Procedimiento para el otorgamiento de licencia ambiental.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 18 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

- La Gerencia Municipal de Urbanismo someterá el expediente a información pública por término no inferior a veinte días, mediante la inserción de un anuncio en el Tablón de edictos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, para que las personas físicas o jurídicas, asociaciones vecinales y cuantos lo consideren oportuno, formulen las alegaciones que tengan por convenientes.
- Asimismo, a los vecinos inmediatos al lugar donde se haya de emplazar la actividad, se les dirigirá notificación personal en la que se les indicará el lugar en el que tendrán a su disposición el expediente completo de la solicitud, para consulta y formulación de las alegaciones que consideren pertinentes.
- Solo cuando la actividad proyectada esté sometida a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa vigente en la materia, el trámite de información pública tendrá una duración no inferior a 30 días y será objeto, además, de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

- Cuando deba realizarse evaluación de impacto ambiental se remitirá copia del expediente al órgano autonómico competente para efectuar la misma. Asimismo, cuando el proyecto exija declaración de interés comunitario, copia del expediente se remitirán al órgano autonómico competente para que emita la mencionada declaración.
 - La Gerencia solicitará simultáneamente los informes preceptivos sectoriales, en función de la actividad objeto de licencia, remitiendo a los órganos competentes copia de la documentación del expediente. Si implica obra mayor informará el Departamento Técnico de Disciplina.
 - Recibidos los informes o transcurrido el plazo para su emisión, el Departamento Técnico de Calidad Ambiental elaborará informe ambiental.
 - Trámite de audiencia a los interesados para alegaciones y presentación, en su caso, de la documentación que consideren procedente.
 - Informe-propuesta del Departamento de Actividades, salvo que las obras comprendidas en la solicitud sean de edificación, correspondiendo, en estos casos, tramitar y formular propuesta al Departamento de Obras.
 - Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado que contendrá, en caso positivo, las prescripciones y condicionantes establecidos en el artículo 56 de la Ley 2/2006, de 5 de mayo.
2. El plazo para resolver sobre las solicitudes de licencia ambiental será de seis meses desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

3. Si el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia transcurriese sin que, durante el mismo, se produjera resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, salvo que la licencia suponga conceder al solicitante o terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, en cuyo caso se entenderá desestimada.

4. No podrá concederse la licencia ambiental en tanto no hayan sido obtenidos, cuando procedan, la evaluación de impacto ambiental y declaración de interés comunitario. En estos supuestos, el transcurso del plazo previsto legalmente tendrá efectos desestimatorios considerándose denegada la licencia. Asimismo, no se podrán adquirir por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 34. Procedimiento para la formulación de comunicación ambiental.

1.1 Las actuaciones básicas del procedimiento para emitir pronunciamiento expreso por comunicación ambiental, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 19 de esta Ordenanza, serán las siguientes:

Inspección e informe del Departamento Técnico de Calidad Ambiental. Si el informe fuera desfavorable, se elaborará propuesta por el Departamento de Actividades que se elevará a resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado

1.2 En caso de existir defectos documentales, se requerirá al peticionario, por una sola vez y mediante Providencia del Gerente de Urbanismo, para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a 10 días. Transcurrido el plazo para la subsanación sin que ésta se produjera, se denegará expresamente la comunicación.

El plazo para pronunciarse en sentido desfavorable será de un mes a contar desde la presentación de la solicitud con la documentación completa exigida. Transcurrido el plazo de resolución sin pronunciamiento el interesado podrá entender conforme su comunicación, con la salvedad de que no se podrán adquirir de esta forma facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 35. Procedimiento para la formulación de declaración responsable de apertura e inicio de actividad.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para la formulación de la declaración responsable de la apertura e inicio de actividad calificada consisten en que una vez presentada la solicitud/declaración con la certificación del Técnico Director de las instalaciones especificando la conformidad de las mismas a la licencia ambiental que las ampara, así como la eficacia y cumplimiento de las medidas correctoras y condicionantes de la licencia ambiental, se procederá a:

- Inspección dirigida por el Departamento Técnico de Calidad Ambiental. En la que se levantará Acta de Comprobación sobre la adecuación del establecimiento y actividad al proyecto técnico y licencia ambiental otorgada, así como la comprobación de las medidas correctoras efectuadas.
- Informe- propuesta del Departamento de Actividades o de obras, según quien haya elaborado la propuesta de la licencia ambiental, en los supuestos de informe desfavorable.
- Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.

2. El plazo para pronunciarse desfavorablemente sobre la declaración de apertura es el de un mes contados a partir de la solicitud que deberá adjuntar la antedicha certificación del técnico director así como la documentación que, en su caso, se establezca expresamente en la licencia ambiental.

3. La actividad podrá empezar a ejercerse a partir del plazo de diez días a contar desde la presentación de la declaración. No obstante, la Gerencia deberá proceder a la comprobación prevista, pudiendo acordar, previa audiencia del interesado, la suspensión de la actividad cuando el establecimiento o local no se ajuste a los condicionamientos y requisitos establecidos en la licencia ambiental o difiera del proyecto presentado.

4. Obligatoria, en los supuestos fijados expresamente en la licencia ambiental y, voluntariamente, en general, cuando el titular de la licencia ambiental presente la declaración responsable adjuntando informe y certificado emitido por entidad colaboradora de calidad ambiental, acreditada para el control integrado de la contaminación, acreditando el cumplimiento de la licencia ambiental, tal documentación sustituirá el acta de comprobación, habilitando el inicio de la actividad desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades inspectoras correspondientes a la Gerencia.

Artículo 36. Procedimiento para la comunicación de la transmisión de licencias urbanísticas y autorizaciones ambientales.

1. Licencias urbanísticas. Las actuaciones básicas de procedimiento una vez presentada la documentación referida en el artículo 21.1 de esta Ordenanza, son las siguientes:

- Informe del Departamento Técnico de Disciplina sobre la obra en ejecución y cumplimiento de plazos.
- En el caso de que exista constitución de fianzas, avales o cualquier otro compromiso efectuada por el transmitente se requerirá al adquirente para que proceda a la formalización de tales garantías a su nombre.
- Informe propuesta del Departamento de Obras en los supuestos desfavorables.
- Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.

2. Autorizaciones ambientales. Las actuaciones básicas de procedimiento una vez presentada la documentación referida en el artículo 21.2 de esta Ordenanza, son las siguientes:

- Informe del Departamento de Calidad Ambiental.
- Informe propuesta del Departamento de Actividades en supuestos desfavorables.
- Resolución de la Junta de Gobierno Local o, en su caso, del órgano delegado.

Disposiciones Adicionales

Disposición adicional primera.

A.- Exigencia de comunicación de ocupación.

1. Será exigible la presentación de declaración responsable para la primera ocupación una vez concluidas las obras de edificación (nueva planta, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica del edificio) y de intervención de edificios catalogados.

2. Transcurridos diez años desde la declaración de la primera ocupación será necesaria la comunicación de habitabilidad en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

3. En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria la comunicación de habitabilidad en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del apartado anterior.

4. La comunicación de habitabilidad tiene un periodo de validez de 5 años, a partir de su fecha de expedición, de forma que toda contratación de servicios de suministros propios de la vivienda efectuada con posterioridad a dicho plazo requerirá la comunicación previa de nueva habitabilidad.

B. Registro especial de ocupación.

La Gerencia de Urbanismo creará un Registro Especial de Ocupación, adscrito al Departamento de Obras Particulares donde se inscribirán todas las declaracionesolicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, especificando en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones.

Disposición adicional segunda. Suministros.

1. Para la contratación de sus servicios, las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos exigirán al titular de la obra, vivienda o actividad la correspondiente autorización municipal en los siguientes términos.

A) Uso residencial. Licencia de edificación y declaración de primera ocupación.

a) Para el suministro provisional de la obra (obra de nueva planta, rehabilitación integral, reconstrucción y demolición) deberá requerirse la licencia de edificación. Transcurridos seis meses desde la finalización del plazo de ejecución establecido en la licencia se deberá interrumpir el suministro, salvo la presentación de autorización municipal de prórroga y por el plazo en ella previsto.

b) Para el suministro definitivo debe exigirse la declaración de primera ocupación o, en su caso, autorización de la Concejalía de Urbanismo u órgano delegado que supla la existencia de aquélla. En el supuesto de viviendas protegidas de nueva construcción la cédula de calificación definitiva sustituirá a la declaración de primera ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

c) La denegación de la licencia o la suspensión de los efectos de la declaración implicará la interrupción de los suministros en los términos expresados en la correspondiente resolución administrativa.

B) Cambio de titular en el contrato de suministro. Comunicación de habitabilidad o de ocupación.

a) En los supuestos contemplados en la Disposición Adicional anterior se exigirá para la contratación de los servicios fotocopia compulsada de la licencia de primera ocupación /declaración responsable si ésta tuviera fecha de otorgamiento inferior a 10 años. Si fuera de plazo superior, no existiese, o se tratase de sucesivas transmisiones, se exigirá la presentación de comunicación de habitabilidad.

C) Uso no residencial. Licencia y Comunicación ambiental. Licencia de apertura.

a) Para la contratación provisional se exigirá certificado/informe favorable de compatibilidad urbanística y solicitud licencia ambiental o presentación de comunicación ambiental, según se trate de actividad calificada o inocua. El plazo máximo de suministro provisional en actividades calificadas será de seis meses con posibilidad de prórroga autorizada por la Gerencia de Urbanismo.

b) Para la contratación definitiva se exigirá la presentación de declaración responsable de la apertura en actividades calificadas.

c) La suspensión de los efectos de la declaración o comunicación ambiental determinará la interrupción de los suministros en los términos contenidos en la resolución administrativa.

D) Locales sin uso.

Se exigirá presentación de comunicación previa. La potencia a instalar será la mínima posible a los efectos de no amparar el funcionamiento de actividades sin licencia.

E) Otros supuestos.

Para la contratación provisional de los suministros referidos en supuestos no contemplados anteriormente y cuya autorización no competa a otras Concejalías, se requerirá la autorización de la Concejalía Delegada de Urbanismo

Disposición Adicional Tercera. Ponencia Ambiental Municipal.

1. El artículo 127.1.e) de la Ley de Bases de Régimen Local, adicionado por el artículo 1.4 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, atribuye a la Junta de Gobierno Local la competencia para la concesión de cualquier tipo de licencia, salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano, sin perjuicio de las facultades de delegación en los términos previstos en el apartado 2 del citado artículo.

2. La propuesta de resolución de las licencias urbanísticas y ambientales se formulará por las Jefaturas de los Departamentos de Obras y Actividades en los términos establecidos en la Ordenanza. En casos de ausencia se sustituirán recíprocamente. En ausencia de ambos, corresponderá redactar la propuesta al Jefe de Servicio Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3. A los efectos previstos en el artículo 53 de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, se crea la Ponencia Técnica competente para elaborar los informes ambientales preceptivos y previos a las licencias ambientales. La Ponencia estará integrada por el Jefe del Departamento de Calidad Ambiental, siendo sustituido en casos de ausencia por aquel que designe el órgano competente para otorgar licencia.

2. Mediante Decreto de la Concejalía Delegada se regulará su composición y régimen de funcionamiento.

Disposición Adicional Cuarta. Informe del SPEIS.

1. Se interesará, con carácter previo a la resolución, informe del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento en los siguientes expedientes:

- a) Instalaciones y actividades sujetas al Real Decreto 1254/1999, de 11 de julio, sobre riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas o norma que lo sustituya.
- b) Las instalaciones y actividades que comporten transporte de mercancías peligrosas.
- c) Los que expresamente señale la normativa aplicable.
- d) Los que determine el órgano competente para resolver la licencia.

2.- Dicho informe se emitirá en el plazo máximo de veinte días desde su solicitud. En caso de que exceda dicho plazo el informe sobre la observancia de la normativa contra incendios lo emitirá el Departamento Técnico de Disciplina Urbanística si se trata de edificios de uso residencial o el de Calidad Ambiental si se trata de otros usos.

Disposición Adicional Quinta. Instrucciones de la Gerencia.

La Gerencia de Urbanismo dictará las Instrucciones necesarias en orden a la progresiva e inmediata adaptación de los preceptos de la Ordenanza a los cambios legislativos que se vayan produciendo. Asimismo resolverá las dudas y cuestiones interpretativas que surjan en su aplicación. Dichas Instrucciones serán objeto de la máxima divulgación debiendo notificarse a los órganos representativos de los distintos agentes de la edificación y colgarse en la página web del Ayuntamiento. El contenido de tales instrucciones se incorporará a la Ordenanza a través de las oportunas modificaciones.

Disposición Transitoria Única:

Durante el primer año de vigencia de la presente Ordenanza la documentación a presentar para la obtención de licencia podrá realizarse en soporte papel o digital formato PDF. Transcurrido dicho plazo, se realizarán las modificaciones oportunas en orden a adaptar la forma de presentación de la documentación conforme disponga la normativa de aplicación.

Disposición Derogatoria.

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedará derogada la Ordenanza reguladora del procedimiento para otorgar licencias urbanísticas aprobada en sesión plenaria el 4 de noviembre de 2003 y publicada en el B.O.P. nº 299 de 31 de diciembre de 2003.

Disposición Final.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la LRBRL la presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado completamente su texto en el B.O.P. y siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la misma Ley.