

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS (BOP núm. 267, de 10 de noviembre de 2009 y núm. 166, de 15 de julio de 2010)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza

Art. 2. Contenido

Art. 3. Régimen jurídico

TÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Art. 4. Derecho de información de los ciudadanos

Art. 5 Cédula de garantía urbanística

TÍTULO III. LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1º. CLASES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección primera. Clases de licencias urbanísticas

Art. 6. Actos sujetos a la necesaria obtención de licencia urbanística

Sección segunda. Documentación de las licencias urbanísticas

Art. 7. Licencia de parcelación

Art. 8. Licencia de urbanización

Art. 9. Licencia de obra mayor

Art. 10. Licencia de obra menor

Art. 11. Licencia municipal de primera ocupación

Art. 12. Licencia municipal de segunda o posteriores ocupaciones

Art. 13. Otras licencias urbanísticas

CAPÍTULO 2º. PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 14. Reglas generales del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas

Art. 15. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia de parcelación

- Art. 16. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanización
- Art. 17. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia de edificación (obra mayor)
- Art. 18. Procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia de obra menor
- Art. 19. Procedimiento abreviado de actuaciones comunicadas
- Art. 20. Condiciones a las que se sujetan las actuaciones comunicadas
- Art. 21. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de primera ocupación
- Art. 22. Procedimiento para otorgar licencia de segunda o posterior ocupación
- Art. 23. Procedimiento para el otorgamiento de las restantes licencias urbanísticas.

TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1º. DERECHOS

- Art. 24. Derechos de los titulares de las licencias

CAPÍTULO 2º. OBLIGACIONES

- Art. 25. Obligaciones materiales de los titulares de las licencias
- Art. 26. Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras

TÍTULO V. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS Y RÉGIMEN SANCIONADOR

- Art. 27. Inspección de las obras
- Art. 28. Medidas de protección de la legalidad
- Art. 29. Infracciones y sanciones

TÍTULO VI. INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES

- Art. 30. Objeto de la inspección técnica de las edificaciones (ITE)
- Art. 31. Sujetos obligados
- Art. 32. Edificios sujetos a inspección técnica
- Art. 33. Informe técnico de inspección de los edificios
- Art. 34. Incumplimiento de la presentación del informe de la ITE
- Art. 35. Régimen sancionador

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

DISPOSICION ADICIONAL SEXTA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

ANEXO I Tipología o supuestos de obra menor sujetas al procedimiento ordinario

ANEXO II Listado de obras menores sujetas al procedimiento abreviado de actuaciones comunicadas

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente los arts. 9 a 15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 23 de abril de 1993, son los que regulan, entre otras cosas, las actuaciones sujetas a licencia así como los requisitos formales para su concesión. Con el transcurso del tiempo han ido surgiendo novedades legislativas en el campo del urbanismo que hacen necesario la adaptación de dichos preceptos a éstas, como son, entre otras, la aparición de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo y, a nivel estatal, el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 316/2006, de 17 de marzo y, más recientemente, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

El art. 42 de la LUV establece que las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán *“aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo”*. Entre las actividades urbanísticas que más directamente trascienden a los ciudadanos es el otorgamiento de licencias, ya sea de edificación, de primera ocupación, etc, por lo que se hace recomendable regular de manera independiente, mediante la presente Ordenanza, todos los aspectos relacionados con el procedimiento para su otorgamiento, entre los que se incluye no sólo los aspectos formales, sino otras cuestiones relacionadas como el derecho de información de los ciudadanos, la cédula de garantía urbanística, los derechos y obligaciones de los titulares de las licencias, etc ...

Las ordenanzas municipales constituyen una manifestación de la potestad reglamentaria encomendada a los municipios como administración pública de carácter territorial reconocida por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de acuerdo con el principio de autonomía que recoge la Constitución Española para la gestión de los intereses propios del municipio.

Como se ha aludido anteriormente, y ante la abundante y dispersa normativa aplicable en la materia se hace necesario recoger en el presente texto, 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, de manera que se facilite a los ciudadanos y a los profesionales del sector los procesos de petición y obtención de las mencionadas licencias ante el Ayuntamiento, evitando, en lo posible, la sucesiva imposición de deficiencias y rectificaciones de las mismas que, frecuentemente, dilatan la resolución de los expedientes de licencias.

Por otro lado, se establece en la presente Ordenanza, en atención a la entidad de los trabajos a realizar, una enumeración de lo que se consideran obras mayores y obras menores; distinguiendo entre las segundas, además, aquéllas que deben quedar sujetas al procedimiento ordinario de concesión de licencias establecido (establecidas en el Anexo I) o al procedimiento abreviado contemplado en el art. 429.c del ROGTU. Este es el supuesto de las denominadas *“actuaciones comunicadas”* recogidas en el Anexo II de la presente Ordenanza, con el que se pretende, dada la escasa entidad de las mismas, someter a un proceso ágil y simplificado de tramitación administrativa, de manera que su resolución no se prolongue en el tiempo para el interesado.

Otro de los aspectos que se regula en la presente Ordenanza, y siguiendo lo dispuesto en el art. 207 y 251 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, es la necesidad de presentar el informe de inspección técnica de las edificaciones con una antigüedad superior a los 50 años, señalando como causas del incumplimiento de la presentación del mismo, sin perjuicio de las sanciones legalmente establecidas, la imposición de multas coercitivas (en el supuesto de incumplimiento reiterado a los requerimientos efectuados por el Ayuntamiento), así como la privación de la posibilidad de obtener subvenciones y ayudas por parte de aquellos titulares de las edificaciones que no hubieren presentado el correspondiente informe. De todos modos, y con carácter previo a la adopción de estas medidas, se fomentará por parte del Ayuntamiento campañas de información a los ciudadanos que permitan conocer el alcance de esta inspección técnica de edificios, y que se misma se instituye como medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración Pública frente al ciudadano.

En cuanto a la estructura de la Ordenanza, ésta consta de 6 títulos, 5¹ disposiciones adicionales, 1 disposición transitoria, 1 disposición derogatoria, 1 disposición final y dos anexos que recogen los listados de obras menores sujetas al procedimiento ordinario y abreviado, respectivamente.

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

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

El Título III, “*Licencias urbanísticas*”, se divide en dos capítulos: el primero, en el que se recogen las diferentes clases de licencias urbanísticas y la documentación necesaria para su tramitación; el segundo, regula, tras establecer en el art. 14 las reglas generales para su concesión, los diferentes procedimientos a seguir según el tipo de licencia de que se trate, estableciéndose de forma clara todos los pasos del procedimiento.

El Título IV, bajo la rúbrica “*Derechos y obligaciones de los titulares de las licencias urbanísticas*”, establece los derechos de los titulares de las licencias, las obligaciones materiales de los mismos y las medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras.

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

El Título VI, bajo la rúbrica “*Inspección técnica de las edificaciones*” regula cuestiones tales como el objeto de dicha inspección técnica, los sujetos obligados, los edificios sujetos a la ITE, así como las consecuencias derivadas del incumplimiento de la presentación del meritado informe técnico de inspección y el régimen sancionador aplicable. En relación con la misma, en la disposición adicional sexta se prevé la futura creación de un Registro Municipal, de carácter público, que permitirá conocer el estado y situación real urbanística de las edificaciones del municipio.

Finaliza la Ordenanza con las 5² disposiciones adicionales, 1 transitoria, 1 derogatoria y 1 final y con los anexos en los que se determinan los listados de obras menores sujetas al procedimiento ordinario y abreviado, respectivamente.¹

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza

El presente documento es una Ordenanza municipal redactada en sustitución de los arts. 9 a 15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Xirivella para su adaptación a la legislación urbanística actual, en virtud de lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y demás preceptos concordantes.³

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

- Documentación y procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas

¹ Nueva redacción tras modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

² Nueva redacción tras modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

³ Nueva redacción tras modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

- Derechos y obligaciones de los titulares de licencias urbanísticas
- Inspección de obras y régimen disciplinario
- Inspección Técnica de los Edificios

Art. 2. Contenido

1. La Ordenanza se encargará de regular los procedimientos relativos a las licencias urbanísticas.
2. Los referidos procedimientos son:
 - a. Procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación
 - b. Procedimiento de otorgamiento de licencia de urbanización
 - c. Procedimiento de otorgamiento de licencias de edificación (obra mayor)
 - d. Procedimiento de otorgamiento de licencias de obra menor
 - e. Procedimiento de otorgamiento de licencias de primera y segunda ocupación
 - f. Otros procedimientos

Art. 3. Régimen jurídico general

1.- Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, salvo que afecten a dominio público o suelos patrimoniales.

2.- Transmisibilidad de las licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas podrán ser transmitidas con carácter general, debiendo ser comunicada su transmisión por escrito al Ayuntamiento para que surta plenos efectos jurídicos. Aunque la omisión de la obligación de comunicar no es causa de caducidad de la licencia, la falta de comunicación no liberará al titular de la misma de la responsabilidad en que se pueda incurrir en los actos de ejecución autorizados por la licencia, existiendo responsabilidad *solidaria del anterior y el nuevo titular de la licencia*.⁴

La comunicación de la transmisión deberá realizarse dentro del plazo de 15 días a partir de que se haya producido la misma, en virtud del título que sea (documento público o privado). A partir de ese momento, la responsabilidad producida por los actos de ejecución de la licencia otorgada recaerá en el nuevo titular, *salvo que concurra lo dispuesto en el párrafo anterior*.⁵ No será necesario adoptar ningún tipo de acuerdo municipal para que la transmisión surta plenos efectos, aunque se deberá extender diligencia acreditativa al dorso del documento que comunica la transmisión, archivándose en el expediente de otorgamiento de licencia.

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

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

3.- Efectos

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

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

⁴ Nueva redacción tras modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

⁵ Nueva redacción tras modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

5.- *Modificación de la licencia*

En el supuesto que se produzcan modificaciones sustanciales del proyecto que supongan una alteración de las condiciones que sirvieron de base para la obtención de la licencia de obra mayor, deberá solicitarse la oportuna licencia complementaria. Si se tratare de modificaciones no sustanciales (que no supongan meras variaciones de detalle o correcciones de simples errores, en cuyo supuesto serán corregidas directamente por el Director de la ejecución de las obras, en los términos previstos en la legislación aplicable), deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento, para su autorización.

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

En todo caso, en los supuestos contemplados en el presente apartado, no podrá continuarse la ejecución de las obras hasta su autorización por el Ayuntamiento.

6.- *Vigencia y caducidad de las licencias*

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

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

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

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

Los plazos establecidos en los apartados a, b y c se entenderán sin perjuicio de las particularidades establecidas para el régimen de las actuaciones comunicadas, en cuyo caso se estará a los preceptos a ellas aplicables.⁶

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

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

⁶ Párrafo introducido por la modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

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

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

7.- Prórroga de las licencias urbanísticas

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

TÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Art. 4. Derecho de información de los ciudadanos

1. Cualquier ciudadano tiene derecho a obtener del Ayuntamiento información, por escrito, sobre la clasificación, calificación, programación urbanística y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, sector, unidad de ejecución, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.

2. Quien acredite ostentar un interés directo y legítimo en un expediente urbanístico de contenido no general (licencias, expedientes sancionadores) tendrá derecho a examinarlo y a obtener información del mismo, en los términos expresados en el apartado anterior.

3. A los efectos previstos en los apartados anteriores, el interesado deberá dirigir instancia al Ayuntamiento indicando los datos identificativos de la persona que solicita la consulta y, en su caso, aportando documentación que acredite el interés directo y legítimo que ostenta. Deberá indicar de forma detallada la información que se solicita, sintetizándose con preguntas concretas y específicas. No se admitirán las consultas genéricas y abstractas en las que el solicitante no colabore diligentemente y de buena fe con la Administración.

4. El informe urbanístico será emitido en el plazo máximo de un mes, previo abono de la tasa establecida en la Ordenanza fiscal correspondiente.

Art. 5 Cédula de garantía urbanística

1. Cualquier persona podrá solicitar la expedición de la cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada.

2. La cédula de garantía urbanística hace referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

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

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

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

TÍTULO III. LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1º. CLASES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1ª. Clases de licencias urbanísticas

Art. 6. Actos sujetos a la necesaria obtención de licencia urbanística

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

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

a) Los actos enunciados en el apartado 1 del presente precepto cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos según la legislación urbanística.

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

c) Los actos sujetos al procedimiento abreviado de comunicación definidos en la presente ordenanza.

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

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

2. Se requerirá autorización previa para la ocupación de la vía pública por andamios, contenedores, materiales y demás instalaciones necesarias para la ejecución de las obras con licencia. Si supusiera la adopción de algún tipo de medida sobre el tráfico se articulará la comunicación adecuada entre los distintos servicios para que por la Concejalía de Tráfico se adopten las medidas oportunas en aras de evitar ningún riesgo para la seguridad de las personas y de los bienes.

Sección 2ª. Documentación de las licencias urbanísticas

Art. 7. Licencia de parcelación

1. Concepto

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

2. Documentación:

Para la obtención de la licencia de parcelación deberá presentarse instancia suscrita por el petitionerario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, a la que se acompañará, necesariamente, un proyecto parcelación, en formato

papel y en soporte digital, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, con el siguiente contenido mínimo:

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

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

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

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

Art. 8. Licencia de urbanización

1. Concepto

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

2. Documentación

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

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

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. Dicho compromiso deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública, según la valoración efectuada por los técnicos municipales.

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

4º. Las obras de urbanización serán ejecutadas de conformidad con el proyecto aprobado, antes de solicitar la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización y, en todo caso, en el plazo máximo de 24 meses a contar desde la notificación de la concesión de la licencia de edificación (en el supuesto de simultaneidad en la ejecución de las obras) o de la

licencia de urbanización, en su caso. Transcurrido dicho plazo sin que las obras hayan sido terminadas, el Ayuntamiento podrá ejecutarlas con cargo al solicitante o de sus causahabientes, mediante la utilización del importe de la fianza, y si ésta no alcanzase a cubrir los costes resultantes, la diferencia podrá ser exigida previo requerimiento para que se haga efectiva en el plazo de un mes, pudiéndose utilizar posteriormente la vía de apremio en caso de impago.

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

Art. 9. Licencia de obra mayor

1. Concepto:

Se entiende por obra mayor y, por tanto, requerirán de la presentación del correspondiente proyecto técnico:

- a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b. Obras en edificios existentes de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, 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 el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c. 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, según se describen en el artículo 4 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Edificación.
- d. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección
- e. Obras consistentes en la demolición de edificios o instalaciones existentes
- f. Instalación de estaciones base de telefonía móvil
- g. Instalación de ascensores
- h. Cualesquiera otras que dada su entidad constructiva y/o económica, y a la vista de la documentación aportada por el interesado, puedan ser consideradas como obra mayor por los técnicos municipales (p.e. instalaciones fotovoltaicas, carteles y vallas publicitarias visibles desde la vía pública cuya envergadura necesite de una estructura propia...)

2. Documentación

1º. Con carácter general, para la obtención de la licencia de obra mayor deberá presentarse instancia suscrita por el peticionario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, acompañada, necesariamente, de la siguiente documentación:

a) Proyecto técnico (básico y/o de ejecución), por duplicado en formato papel y un ejemplar en soporte digital, redactados por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente, debiéndose ajustar al contenido que a tal efecto prevé el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

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

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

b) *En el proyecto básico*, deberán incluirse los documentos previstos en el art. 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición⁷

c) Ficha urbanística

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

e) Fotografías en color de la urbanización del entorno

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

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

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

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

2º. Cuando se trate de obras de demolición (demolición total del inmueble, edificación nueva con demolición previa del inmueble y rehabilitación con demolición parcial), se aportará, además, la siguiente documentación:

a) Descripción de la construcción objeto de demolición, que incluya fotografías en color de todo el edificio o instalación (fachada y cubierta), de los elementos más característicos y de la urbanización del entorno

b) Memoria justificativa de la demolición, con indicación del plazo de comienzo de las obras desde el otorgamiento de la licencia, y expresión de la duración prevista de las obras

c) Proyecto técnico de demolición o derribo, 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 y presupuesto por capítulos del coste de ejecución de las obras.

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

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

3º. En caso de ser necesaria la utilización de grúa-torre, deberá presentarse, bien junto con la solicitud de licencia de obra mayor o, en su caso, posteriormente:

a) Copia de la autorización del Servei Territorial d'Industria i Energia de la Conselleria competente

b) Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torre.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen y de la seguridad del montaje

⁷ Nueva redacción tras modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

d) Póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) Certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa y su debido estado de conservación y funcionamiento (a presentar en el Ayuntamiento una vez instalada la grúa-torre).

4º. En todo caso, antes del inicio de las obras, deberá presentarse, asimismo, la siguiente documentación, sin perjuicio de la requerida por los técnicos municipales en la resolución que acuerde la concesión de la pertinente licencia municipal:

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

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

c) Proyecto de infraestructuras de telecomunicaciones redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (sólo en los supuestos de nueva edificación y rehabilitación integral, cuando se trate de edificios sujetos a régimen de propiedad horizontal)

d) Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud, en su caso, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente

e) Documentos acreditativos del nombramiento de los directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas, con el visado de los colegios oficiales respectivos.

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

g) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por los técnicos municipales en el supuesto correspondiente.

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

Art. 10. Licencia de obra menor

1. Concepto

1º. Se entiende por obras menores aquellas que, por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, puedan ser consideradas como tales, incluida la modificación de la disposición interior de los edificios, así como la modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones cuando no afecten a su estructura, con las especificaciones que a continuación se indican, así como en los anexos I y II de la presente Ordenanza.

No se consideran obras menores aquéllas que impliquen modificación de usos.

En ningún caso, las obras menores supondrán alteración de volumen o superficie construida, reestructuración, modificación sustancial de elementos arquitectónicos o comunes de un inmueble, del número de viviendas o locales que fueron autorizados por la licencia originaria del edificio, ni afectarán a la estructura (pilares, vigas, etc) o al diseño exterior (composición de huecos de fachada) ni mermarán las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

2º. A tal efecto y con carácter meramente enunciativo, el Anexo I de la presente Ordenanza establece la tipología o supuestos de licencia de obra menor, que se regirán por el procedimiento ordinario previsto en el art. 18.⁸

3º. En el Anexo II de la presente Ordenanza se establece la tipología o supuestos de comunicación de obra menor, los cuales se regirán por el procedimiento abreviado de actuaciones comunicadas previsto en el art. 19.⁹

4º. No será de aplicación el procedimiento abreviado de actuaciones comunicadas a las licencias de obras menores en locales destinados a una actividad sujeta a algún instrumento de intervención ambiental, así como las obras en edificios catalogados cuyo régimen de protección alcance a alguno de los elementos que sean objeto de tales obras.

2. Documentación

10.2.1. Licencias de obra menor

1º. Con carácter general, para la obtención de la licencia de obra menor deberá presentarse instancia suscrita por el peticionario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, acompañada, necesariamente, de la siguiente documentación:

- a) Plano de situación de la obra
- b) Memoria descriptiva de las obras que se van a realizar
- c) Mediciones y presupuesto desglosado y total de las obras (indicando detalle del IVA)
- d) Justificante acreditativo de haber realizado el ingreso previo de la tasa correspondiente, según la Ordenanza fiscal vigente

2º. En el supuesto de que la solicitud de licencia de obra implique anclaje a pavimento, acera o en calzada, deberá acompañarse, además de lo dispuesto anteriormente, de fotografías del mismo anteriores a la ejecución de la obra, comprometiéndose el solicitante de la licencia a entregar el pavimento en las mismas condiciones que estaba antes de la realización de los trabajos.

3º. En caso de la superposición del pavimento en edificios anteriores a 1970, se deberá aportar, además de lo dispuesto en el apartado primero del presente precepto, un certificado de seguridad, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

4º. En el caso de obras de escasa entidad en locales comerciales se deberá aportar, además de la documentación requerida con carácter general, copia de la licencia o comunicación ambiental que autorice el ejercicio de la actividad o, en su defecto, indicación del número de expediente de la licencia o comunicación ambiental o fecha de petición de las mismas.

5º. En los casos de pintura o rehabilitación de la fachada se deberá aportar, además de la documentación requerida con carácter general, la siguiente:

⁸ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

⁹ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

a) Informe del andamio redactado por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, que incluya el estudio básico de seguridad y salud o certificación colegial acreditativa de su disponibilidad. Si se utilizaran plataformas elevadoras, se deberá presentar el certificado de la compañía aseguradora acreditativa de la vigencia de la póliza de seguro.

b) Fotografías en color de la fachada y de los edificios colindantes y entorno

6°. En caso de que la obra afecte a la distribución de espacios interiores, deberá justificarse la adecuación de las obras a las normas urbanísticas del PGOU, a las normas de habitabilidad y diseño, en su caso, y al Código Técnico de la Edificación, así como garantizar que las mismas no afectan a la seguridad estructural del inmueble. Para ello, además de la documentación requerida con carácter general, deberá presentarse memoria descriptiva de la obra a realizar suscrita por técnico competente y visada por su colegio oficial, que incluirá los siguientes extremos:

a) Certificación del cumplimiento de las normas antes indicadas, con expresión de que las obras no menoscaban la seguridad del inmueble

b) Planos de planta, alzado y sección e instalaciones, del estado actual y del reformado

7°. En el caso de construcción de una rampa, deberá presentarse, además de la documentación requerida con carácter general, la siguiente:

a) Planos de alzado, sección y planta

b) Memoria descriptiva donde se determinen las características de la rampa y se justifique que se adecua a la normativa vigente aplicable.

8°. No obstante lo dispuesto en los apartados precedentes, podrá requerirse proyecto técnico para la ejecución de las obras, a criterio técnico razonado, en atención a la peligrosidad o cualquier otra razón justificada derivada de las características de las obras.

9°. En todo caso, antes del inicio de las obras deberá presentarse la siguiente documentación:

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

b) En su caso, aval que garantice el valor de la reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, de acuerdo con la valoración efectuada por los técnicos municipales en el supuesto correspondiente. Este aval será devuelto una vez finalizadas las obras y emitido informe técnico favorable al respecto, del que se dará traslado a los servicios municipales correspondientes a los efectos oportunos.

10°. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de que los técnicos municipales, a la vista de la documentación presentada, estimen conveniente que se complete la misma con la aportación de nuevos datos o documentos.

10.2.2 Comunicación de obras menores

1°. En el supuesto de actuaciones comunicadas de obras menores, previstas en el Anexo II de la presente Ordenanza, deberá presentarse instancia suscrita por el peticionario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, en la que se deberán indicar los siguientes datos:

- a) Breve descripción de las obras a realizar
- b) Presupuesto estimado, desglosado y total de las obras a realizar (indicando detalle del IVA)
- c) Justificante acreditativo del pago de la correspondiente tasa por actuaciones urbanísticas y del impuesto de construcciones, instalaciones y obras, según la Ordenanza Fiscal vigente.

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

Art. 11. Licencia municipal de primera ocupación

1. Concepto

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

2. Documentación

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

- a) Proyecto final de obra, en formato digital y en formato papel, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que incluirá una declaración del técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- b) Certificado final de las obras e instalaciones, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
- c) Certificado emitido por facultativo competente en el que se acredite que el edificio se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.
- d) Acta de recepción de la obra
- e) Dos fotografías en color de la fachada, de la cubierta y la urbanización de las calles que circulan la parcela tomadas desde posiciones diferentes
- f) Boletines visados por la Conselleria de Industria de las instalaciones de agua potable, gas y electricidad.
- g) Boletines de instalación de la empresa instaladora de telecomunicaciones o certificado de fin de obra expedido por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente
- h) Justificante de haber solicitado el alta de la nueva edificación en la contribución territorial urbana (modelo 902)
- i) Certificado final de las obras de urbanización, en caso de simultaneidad de las mismas
- j) Certificado acreditativo del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente y, en el caso de viviendas plurifamiliares,

además ensayos acústicos (no es necesario para naves sin uso específico), sin perjuicio de los demás documentos que a efectos de cumplimiento de aislamiento acústico exija la normativa vigente.

k) En su caso, acta de puesta en marcha del centro de transformación, visado por el Servicio Territorial de Industria de la Conselleria competente (no es necesario para naves sin uso específico)

l) Copia del libro del edificio (no es necesario para naves sin uso específico)

m) Justificante acreditativo de haber realizado el pago de la correspondiente tasa según la Ordenanza fiscal vigente¹⁰

~~m) En el caso de viviendas de protección pública, copia de la cédula de calificación definitiva¹¹~~

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

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

Art. 12. Licencia municipal de segunda o posterior ocupación

1. Concepto

La licencia municipal de segunda o posterior ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de los inmuebles a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios. Será necesaria la solicitud de la misma en los supuestos previstos en el art. 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

2. Documentación

1º. Para la obtención de la licencia de segunda ocupación deberá presentarse instancia suscrita por el peticionario, según modelo normalizado facilitado por el Ayuntamiento, acompañada, necesariamente, de la siguiente documentación:

a) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble: escritura de propiedad, contrato de compraventa o de arrendamiento.

b) Documentación acreditativa de la antigüedad del inmueble, si no resultara de la escritura o contrato, mediante certificado final de obras, certificación o nota del Registro de la Propiedad o alta de la contribución Territorial Urbana

c) Último recibo del IBI

d) Certificado del facultativo competente visado por el colegio profesional correspondiente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieran el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita. Este certificado es potestativo en el caso de las viviendas.

e) Recibo del abono de los servicios de agua y luz del período anterior, o en su defecto, certificación de las compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.

f) Justificante de haber realizado el ingreso previo de la tasa correspondiente según la Ordenanza fiscal vigente

¹⁰ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza

¹¹ Suprimido por modificación 1 de la Ordenanza

g) Para el caso de que se modifique la instalación eléctrica, se deberá de presentar el boletín del instalador visado por la Conselleria competente.

h) Además, en caso de haberse hecho obras mayores, deberá presentarse certificado final de obra y boletines de las instalaciones modificadas (gas, luz y agua) visado por la Conselleria competente

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

Art. 13. Otras licencias urbanísticas

1. Concepto

1º. Tienen consideración de otras actuaciones urbanísticas estables aquéllas que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente o duración indeterminada, definidas en el art. 470 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, tales como:

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

b) 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.

c) El levantamiento de muros de fábrica y vallado de terrenos.

d) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, o la instalación de invernaderos.

e) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, así como las instalaciones de conducciones de gas. No obstante, para la instalación de estaciones base de telefonía móvil se estará a lo dispuesto en el capítulo II del título III de la Ordenanza Municipal reguladora de las instalaciones de telefonía móvil en relación con la prevención de radiaciones electromagnéticas en el municipio de Xirivella (BOP núm. 301, de 18 de diciembre de 2008)

f) La tala y abatimiento de árboles.

2º. La exigencia de la previa obtención de la licencia de otras actuaciones urbanísticas estables tiene por finalidad comprobar que la transformación y uso del suelo se ajusta a la legislación urbanística y sectorial, así como a los instrumentos de planeamiento aplicables.

2. Documentación

1º. Con carácter general, las solicitudes de licencias de otras actuaciones urbanísticas estables deberán acompañarse de la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Plano de emplazamiento.

c) Planos o croquis acotados y suficientes de las instalaciones o actuación que se pretende desarrollar.

d) Presupuesto estimado de la actuación urbanística

e) Será necesario el justificante de tener suscrita una póliza de seguro que cubra los riesgos derivados de la responsabilidad civil, cuando se trate de algunas de las actuaciones previstas en los apartados a), c), e) y f) del apartado 1.º del presente artículo.¹²

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

CAPÍTULO 2º. PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 14. Reglas generales del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas

1. El procedimiento general para el otorgamiento de las diferentes licencias urbanísticas, sin perjuicio de las especialidades previstas en los preceptos siguientes, se iniciará a instancia de parte mediante presentación de la correspondiente petición por escrito de acuerdo con los modelos normalizados que facilitará la Administración Municipal, y se presentará en cualquiera de los registros municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley 30/1992, acompañada, en su caso, de la documentación específica que para cada tipo de obra se ha establecido en la presente Ordenanza.

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

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

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

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

5. El vencimiento del plazo máximo legal para resolver sin haberse notificado resolución expresa supondrá la concesión de la licencia por silencio administrativo (sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente) excepto las licencias de intervención en edificios catalogados o en trámite de catalogación, y habilitará al peticionario para la iniciación de las obras o la realización de las actuaciones correspondientes, que deberán ajustarse a la ordenación urbanística y cumplir los demás deberes y condiciones que la ley y los Planes exijan para su realización.

6. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de las leyes, de los Planes, programas, proyectos u ordenanzas o, en general, en términos contrarios, opuestos y disconformes con las previsiones de la ordenación territorial o urbanística, en los términos señalados en los arts. 196 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, art. 8.1.b)

¹² Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio en relación con el art. 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

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

8. Las licencias serán denegadas siempre que el ejercicio pretendido sea contrario a las normas legales y reglamentarias o a las contenidas en los Planes de Ordenación u ordenanzas municipales. La denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada.¹³

9. Una vez otorgadas las licencias de urbanización, edificación, ocupación y demolición, se dará traslado de la resolución dictada al servicio encargado del Registro Municipal de Urbanismo a los efectos de su inmediata anotación en la Sección 6ª de dicho registro.¹⁴

Art. 15. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia de parcelación

1. Una vez recibida la documentación completa de la solicitud de licencia de parcelación, se dará traslado de la misma a los servicios técnicos correspondiente para la emisión de los pertinentes informes. Emitidos los mismos, y tras la correspondiente propuesta de resolución, se dictará la resolución por el órgano competente, otorgando o denegando la licencia de parcelación solicitada.

2. Igual procedimiento se seguirá para la resolución de solicitudes de certificaciones de innecesiedad de licencias de parcelación.

3. Las licencias de parcelación o los certificados de innecesiedad se otorgarán dentro del mes siguiente a la fecha de presentación de la solicitud documental completa en el registro municipal; el otorgamiento de la licencia no supone la posibilidad de conversión en solares de las parcelas que resulten.

4. Transcurrido el plazo establecido para el otorgamiento de la licencia o certificación de innecesiedad sin que se produjera resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia o certificación por silencio administrativo, con las salvedades indicadas en el artículo 14 de la presente Ordenanza y en los preceptos correspondientes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Art. 16. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia de urbanización

1. La tramitación de los proyectos de urbanización de actuaciones aisladas, en el caso de urbanización simultánea a la edificación, se hará junto a la licencia de obra mayor solicitada, otorgándose la autorización en unidad de acto. En los restantes supuestos se estará a lo dispuesto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y su reglamento de desarrollo referente a la tramitación y aprobación de proyectos de urbanización.

2. El plazo para resolver las solicitudes de licencia de urbanización será de dos meses, a contar desde la fecha en que la documentación completa tenga entrada en el registro municipal correspondiente, excepto para el supuesto de

¹³ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

¹⁴ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

otorgamiento conjunto con la licencia de intervención que afecten a inmuebles catalogados o en trámite de catalogación, que será de tres meses.

3. Antes de iniciar la ejecución de las obras de urbanización, con una antelación mínima de 15 días, se procederá a comunicar este extremo al Ayuntamiento a los efectos del conocimiento oportuno y para la adopción de las medidas que, en su caso, sean necesarias.

Art. 17. Procedimiento para el otorgamiento de la licencia de edificación (obra mayor)

1. Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que por razón del contenido específico de la obra se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, una vez recibida la documentación completa de la solicitud de licencia de obra mayor, se dará traslado de la misma a los servicios técnicos correspondiente para la emisión de los pertinentes informes, según la tipología de la obra.

Los informes deberán solicitarse en unidad de acto a todos los Servicios que resulte necesario, con el objeto de que, caso de tener que subsanar deficiencias, el requerimiento al interesado sea único, contemplando todas las deficiencias que proceda subsanar.

Será necesario informe de la Policía Local si la obra precisa de una instalación que ocupa parte de la calzada o, tratándose de un andamio, queda a menos de 30 cm del límite del bordillo de la acera. Excepcionalmente, cuando la ocupación de la calzada o afectando parte de la misma se prevea por un plazo inferior a 72 horas, no se requerirá el informe antes mencionado, obteniendo el interesado autorización para dicha ocupación con la presentación de la licencia de obras obtenida en las dependencias de la Policía Local, que fijará el señalamiento en la vía pública para la ejecución de la obra (días y horas, etc)

2. Emitidos los informes preceptivos, y tras la propuesta de resolución, se dictará la resolución correspondiente por el órgano competente, otorgando o denegando la licencia de edificación solicitada.

3. En el supuesto de licencias de demolición, otorgada la licencia y con carácter previo al inicio de las obras, el promotor procederá a la retirada de cables y demás instalaciones públicas, bajo la coordinación y supervisión del Servicio de Infraestructura y Mantenimiento Urbano del Ayuntamiento de Xirivella, para lo cual deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento con antelación suficiente. Deberá procederse a la reposición de éstos tan prontamente como sea posible, bajo supervisión y control de los técnicos municipales.

4. El plazo para resolver las solicitudes de licencia de obra mayor será de dos mes, a contar desde la fecha en que la petición con la documentación completa tenga entrada en el registro municipal correspondiente, excepto para el supuesto de aquéllas que afecten a inmuebles catalogados o que estén en trámite de catalogación¹⁵, consideradas como licencias de intervención según la legislación urbanística, que será de tres meses.

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 las salvedades previstas en el art. 14 de la presente Ordenanza y en los preceptos correspondientes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

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

6. Concurrencia con otros instrumentos de intervención administrativa

¹⁵ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

El régimen de licencias de obra mayor regulado en la presente Ordenanza no exime de la obligación de obtener otras autorizaciones o de cumplimentar otras formas de intervención que sean preceptivas de conformidad con las Ordenanzas Municipales y el resto de normativa sectorial aplicable en la materia.

Cuando las obras mayores estén vinculadas al inicio de nuevas actividades sujetas a algún instrumento de intervención ambiental, la solicitud de licencia de obra mayor se tramitará conjuntamente y se resolverá en unidad de acto con la licencia o comunicación ambiental.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, con carácter excepcional, se podrá tramitar y otorgar licencia de obra mayor aunque no se haya obtenido la licencia o comunicación ambiental, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento. Esta regla especial no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable, que siempre requerirán el previo otorgamiento de la otra licencia exigible.

7. Acta de iniciación de las obras o instalaciones. Solicitud de alineaciones y rasantes.

Las obras o instalaciones no podrán iniciarse hasta tanto se levante la correspondiente acta que deberán suscribir conjuntamente los técnicos directores de las mismas y el técnico municipal. A tal efecto, el peticionario de la licencia deberá formular dicha petición por escrito, con una antelación mínima de quince días hábiles al inicio de las obras. En el plazo de diez días se le notificará por escrito el día y hora señalado para el levantamiento del acta de iniciación. En ese momento se fijarán por los técnicos municipales las alineaciones y rasantes a las que deberá ajustarse la edificación.

Al escrito de petición de inicio de las obras, deberá acompañarse la documentación señalada en el art. 9.4 de la presente Ordenanza, siempre que no se hubieran aportado con anterioridad, así como el justificante del ingreso de la tasa prevista en la Ordenanza reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa de otorgamiento de licencias urbanísticas.

Asimismo, el interesado deberá tener a disposición y exhibir a petición de los técnicos municipales, en su caso, las autorizaciones o licencias de ocupación de vía pública con materiales y escombros y/o de apertura de zanjas, calas y calicatas.

Art. 18. Procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia de obra menor

1. Las licencias de obras menores que no estén contempladas en el Anexo II de la presente ordenanza se tramitarán por el procedimiento ordinario previsto en los artículos siguientes.

2. Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que por razón del contenido específico de la obra se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, una vez recibida la documentación completa de la solicitud de licencia de obra menor, se dará traslado de la misma a los servicios técnicos correspondiente para la emisión de los pertinentes informes.

Asimismo, dependiendo de la concreta tramitación de un expediente, podrá recabarse informe de otros servicios municipales y, en concreto, será necesario para los supuestos que se contemplan en los apartados siguientes.

Los informes deberán solicitarse en unidad de acto a todos los Servicios que resulte necesario, con el objeto de que, caso de tener que subsanar deficiencias, el requerimiento al interesado sea único, contemplando todas las deficiencias que proceda subsanar.

Emitidos los informes preceptivos, y tras la propuesta de resolución, se dictará la resolución correspondiente por el órgano competente, otorgando o denegando la licencia de obra menor solicitada.

3. Otros informes necesarios: Será necesario informe de la Policía Local si la obra precisa de una instalación que ocupa parte de la calzada o, tratándose de un andamio, queda a menos de 30 cm del límite del bordillo de la acera. Excepcionalmente, cuando la ocupación de la calzada o afectando parte de la misma se prevea por un plazo inferior a 72 horas, no se requerirá el informe antes mencionado, obteniendo el interesado autorización para dicha ocupación con la

presentación de la licencia de obras obtenida en las dependencias municipales de la Policía Local, que fijará el señalamiento en la vía pública para la ejecución de la obra (días y horas, etc)

4. Cuando se trate de obras menores que afecten parcialmente o en su totalidad al mantenimiento de la fachada o de elementos visibles desde la vía pública de edificios que tengan algún nivel de protección de los previstos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, será necesaria el informe de la Comisión Informativa de Urbanismo en los términos previstos en dichas normas urbanísticas. Asimismo, el técnico municipal podrá solicitar dictamen de la citada Comisión cuando lo considere oportuno a la vista de las circunstancias concretas de un expediente.

5. El plazo para resolver las solicitudes de licencia de obra menor sujetas al procedimiento ordinario será de un mes, a contar desde la fecha en que la petición con la documentación completa tenga entrada en el registro municipal correspondiente, excepto para el supuesto de aquéllas que afecten a inmuebles catalogados o *que estén en trámite de catalogación*¹⁶, consideradas como licencias de intervención según la legislación urbanística, que será de tres meses.

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 las salvedades previstas en el art. 14 de la presente Ordenanza y en los preceptos correspondientes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

6. Concurrencia con otros instrumentos de intervención administrativa

El régimen de licencias de obra menor regulado en la presente Ordenanza no exime de la obligación de obtener otras autorizaciones o de cumplimentar otras formas de intervención que sean preceptivas de conformidad con las Ordenanzas Municipales y el resto de normativa sectorial aplicable en la materia.

Cuando las obras menores estén vinculadas al inicio de nuevas actividades sujetas a algún instrumento de intervención ambiental, la solicitud de licencia de obra menor se tramitará conjuntamente y se resolverá en unidad de acto con la licencia o comunicación ambiental.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, con carácter excepcional, se podrá tramitar y otorgar licencia de obra menor aunque no se haya obtenido la licencia o comunicación ambiental, cuando quien tenga la disponibilidad del local acompañe a la solicitud de obras menores declaración en la que asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la eventual denegación posterior de la otra licencia o comunicación, con expresa renuncia a cualquier clase de indemnización por parte del Ayuntamiento por dicho concepto.

Art. 19. Procedimiento abreviado de actuaciones comunicadas

1. Estarán sujetas al procedimiento de actuaciones comunicadas, aquellas obras menores que estén comprendidas en el Anexo II de la presente ordenanza.

2. El procedimiento de actuaciones comunicadas se iniciará mediante presentación de la pertinente instancia, en los términos previstos en el art. 10.2.2 de la presente Ordenanza.

3. La comunicación y la documentación presentada será analizada por los funcionarios del Departamento de Urbanismo encargado de tramitar el procedimiento de actuaciones comunicadas, pudiendo suceder que:

a) Del examen de la documentación resulta que está incompleta: En este caso se informará al interesado de la documentación que debe completar. El interesado podrá optar por dejar en el registro su comunicación y completar la documentación en los 10 días hábiles siguientes, o no entregar en registro la comunicación a fin de completarla previamente.

¹⁶ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

Si el interesado decide dejar en el registro su comunicación sin completar la documentación, se le entregará un requerimiento para que la subsane en un plazo de 10 días hábiles, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Al presentar la documentación requerida, será revisada previamente por los funcionarios del Departamento de Urbanismo encargados de tramitar el procedimiento de actuaciones comunicadas, y cuando la documentación sea correcta, se diligenciará el “conforme” tal y como se indica en la letra c) del apartado 3 de este artículo. Si transcurrido el plazo de subsanación de documentación no se hubiera completado la comunicación, se archivarán las actuaciones sin más trámite.

b) Del examen de la documentación se estima que la obra que se pretende ejecutar no ha de regirse por el procedimiento de actuaciones comunicadas: En este caso se requerirá al interesado a fin de que solicite la oportuna licencia de obras correspondiente ajustándose al procedimiento ordinario.

c) Del examen de la documentación se comprueba que la misma es correcta: En este caso se completará la comunicación con una diligencia de “conforme”, firmada por la Jefatura de la unidad administrativa correspondiente, estimándose concluso el procedimiento y archivándose sin más trámites la comunicación.

4. Cuando por causas excepcionales la documentación completa no pueda ser analizada de inmediato por los funcionarios encargados de tramitar el procedimiento de actuaciones comunicadas, transcurrido el plazo de 10 días hábiles desde la fecha de entrada en el registro municipal, o un mes, si tuviere entrada por un registro diferente (supuesto de ventanilla única), se entenderá que la actuación es conforme y el interesado podrá iniciar las obras.

5. El régimen procedimental de estas actuaciones no exonera a los titulares de las mismas de las obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

Art. 20. Condiciones a las que se sujetan las actuaciones comunicadas

1. Para el supuesto de que se siga el procedimiento de actuaciones comunicadas, el interesado que efectúa la comunicación, además de las obligaciones señaladas en el artículo 25, excepto las contempladas en las letras a) y b) del apartado 1, se sujetará a las condiciones que se citan a continuación, a las que prestará su conformidad en el mismo momento en que realice dicha comunicación:

a) No podrá iniciar la obra antes de que transcurran diez días, a contar desde el día siguiente de la fecha de entrada de la documentación completa en el registro municipal, y hasta transcurrido un mes, si tuviere entrada por un registro diferente

b) La comunicación tendrá vigencia por un plazo de 6 meses desde que se diligenció con el “conforme” por el Ayuntamiento, debiendo iniciar las obras en dicho plazo y concluir las en el plazo previsto en la propia comunicación o, en su defecto, en el de 6 meses, salvo paralización por fuerza mayor o justa causa.

c) Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitarse la correspondiente licencia, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previa tramitación de expediente sancionador por infracción urbanística.

d) Esta comunicación no surtirá efecto si con ella se pretende llevar a cabo una ocupación de dominio público.

e) El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la comunicación con la diligencia de “conforme”, facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios para inspecciones y comprobaciones.

f) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.

g) Se cumplirán cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación en materia de edificación, seguridad y salud en las obras de construcción.

h) En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las comunicaciones tramitadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de la subsanación de deficiencias.

i) No surtirán efectos las actuaciones comunicadas con la documentación incorrecta, incompleta o errónea.

Art. 21. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de primera ocupación

1. Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que por razón del contenido específico de la obra se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, la tramitación de las licencias de primera ocupación, una vez cumplimentada por el interesado la documentación necesaria, requerirá informe técnico y jurídico de los servicios técnicos municipales que hubieren emitido el correspondiente informe en la licencia de obra mayor, previa la correspondiente inspección del inmueble.

Los informes deberán solicitarse en unidad de acto a todos los Servicios que resulte necesario, con el objeto de que, caso de tener que subsanar deficiencias, el requerimiento al interesado sea único, contemplando todas las deficiencias que proceda subsanar.

Emitidos los informes preceptivos, y tras la propuesta de resolución, se dictará la resolución correspondiente por el órgano competente, otorgando o denegando la licencia de primera ocupación solicitada.

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

3. El plazo para resolver las solicitudes de licencia de primera ocupación será de un mes, a contar desde la fecha en que la petición con la documentación completa tenga entrada en el registro municipal correspondiente.

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 las salvedades previstas en el art. 14 de la presente Ordenanza y en los preceptos correspondientes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Art. 22. Procedimiento para otorgar licencia de segunda o posterior ocupación

1. Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que por razón del contenido específico de la obra se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, una vez recibida la documentación completa de la solicitud de licencia, se dará traslado de la misma a los servicios técnicos correspondiente para la emisión de los pertinentes informes.

2. Los informes deberán solicitarse en unidad de acto a todos los Servicios que resulte necesario, con el objeto de que, caso de tener que subsanar deficiencias, el requerimiento al interesado sea único, contemplando todas las deficiencias que proceda subsanar.

En el supuesto de que, tras dos intentos, no sea posible acceder a la vivienda para proceder a la inspección técnica necesaria con carácter previo al pronunciamiento de la licencia solicitada, se requerirá al interesado para que, en el plazo de 15 días, presente certificado técnico redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente en los términos del art. 34.2 en relación con el art. 32.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio de Ordenación y Fomento de la Calidad de Edificación.

La falta de presentación de dicha documentación dará lugar a entender desistido de su petición al interesado, dando traslado de la resolución que se dicte al mismo, así como a las empresas suministradoras de servicios (luz, agua, gas, telecomunicaciones, etc...) a los efectos oportunos, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 476 del Reglamento de Gestión y Ordenación Territorial y Urbanística en relación con el art. 199 de la Ley 1/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

3. Emitidos los informes preceptivos, y tras la propuesta de resolución, se dictará la resolución correspondiente por el órgano competente, otorgando o denegando la licencia de segunda ocupación solicitada.

4. El plazo para resolver las solicitudes de licencia de segunda o posterior ocupación será de un mes, a contar desde la fecha en que la petición con la documentación completa tenga entrada en el registro municipal correspondiente.

5. 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 las salvedades previstas en el art. 14 de la presente Ordenanza y en los preceptos correspondientes establecidos en la legislación

Art. 23. Procedimiento para el otorgamiento de las restantes licencias urbanísticas.

1. Sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que por razón del contenido específico de la obra se establezcan en normas de rango superior al de esta Ordenanza, una vez recibida la documentación completa de la solicitud de licencia urbanística correspondiente, se dará traslado de la misma a los servicios técnicos correspondiente para la emisión de los pertinentes informes.

Los informes deberán solicitarse en unidad de acto a todos los Servicios que resulte necesario, con el objeto de que, caso de tener que subsanar deficiencias, el requerimiento al interesado sea único, contemplando todas las deficiencias que proceda subsanar.

Emitidos los informes preceptivos, y tras la propuesta de resolución, se dictará la resolución correspondiente por el órgano competente, otorgando o denegando la licencia solicitada.

2. El plazo para resolver las solicitudes de las licencias previstas en el presente precepto será de un mes o dos meses, según la consideración de la obra como menor o mayor, respectivamente, a contar desde la fecha en que la petición con la documentación completa tenga entrada en el registro municipal correspondiente.

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 las salvedades previstas en el art. 14 de la presente Ordenanza y en los preceptos correspondientes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1º. DERECHOS

Art. 24. Derechos de los titulares de licencias urbanísticas

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

a) A ser informado por la Administración de las condiciones en que procede solicitar la licencia urbanística correspondiente que se pretende obtener

b) A que la tramitación de la licencia se efectúe dentro de los plazos legales establecidos al efecto, considerando, en caso contrario, el silencio administrativo como positivo, si bien en ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico, tal y como se hace mención en el art. 14 de la presente Ordenanza

c) A ejecutar la obra de conformidad con la licencia otorgada por la Corporación Municipal y dentro de los plazos establecidos en la Ordenanza. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas, deberá solicitarse la correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse por tal motivo, previa la tramitación del correspondiente expediente sancionador.

CAPÍTULO 2º. OBLIGACIONES

Art. 25. Obligaciones materiales de los titulares de las licencias

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

a) Iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos determinados en la licencia o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente, sin perjuicio de las particularidades establecidas para la actuaciones comunicadas en la presente Ordenanza.¹⁷

b) Ajustar la ejecución de las obras al proyecto autorizado mediante licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.

c) En el caso de licencias de edificación, las obras no podrán empezarse antes de la fijación de alineaciones y rasantes por los técnicos municipales y de la formalización del acta correspondiente, para lo cual, deberán solicitarlo por escrito al Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente, con una antelación mínima de 15 días hábiles. Asimismo, con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras, deberá comunicarse esta circunstancia al Ayuntamiento para que pueda procederse a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas por los servicios técnicos municipales

d) Garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los técnicos municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de la licencia.

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

f) Tener a disposición de los servicios municipales el documento de la licencia urbanística concedida o, en su caso, el impreso conteniendo la comunicación con la diligencia "conforme".

g) Adoptar las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública, y ello con el objeto de salvaguardar la integridad física de las personas y cosas durante la ejecución de las obras

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

i) La reposición y reparación de los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública que pudieran afectarse por la realización de las obras, constituyendo garantía suficiente al efecto, según valoración de los técnicos municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de la licencia.

¹⁷ Modificado por modificación 1 de la Ordenanza (BOP 166, de 15 de julio de 2010)

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

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

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

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

2. El titular de una licencia de obra 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 que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO V. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Art. 27. Inspección de las obras

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

Art. 28. Medidas de protección de la legalidad

1. Cuando las actuaciones urbanísticas reguladas en esta Ordenanza se realizaren sin la pertinente licencia municipal o sin ajustarse a su contenido, el Ayuntamiento acordará las medidas de restauración de la legalidad infringida previstas en la LUV y demás normativa concordante de general y pertinente aplicación.

2. Iniciado un expediente de protección de legalidad urbanística, el órgano competente podrá adoptar las medidas provisionales que considere necesarias para garantizar la eficacia de la resolución, en los términos previstos en el art. 226 de la LUV.

Se podrá dictar como medidas cautelares, entre otras, la retirada de los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de 5 días siguientes a la notificación de la orden de paralización, siendo retirados a costa del obligado en caso de incumplimiento de dicha medida; la suspensión de las obras; la clausura de accesos, etc...

Art. 29. Infracciones y sanciones

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

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

TÍTULO VI. INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES

Art. 30. Objeto de la inspección técnica de las edificaciones

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

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

Art. 31. Sujetos obligados

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

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

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

Art. 32. Edificios sujetos a inspección técnica

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

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

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

Art. 33. Informe técnico de inspección de los edificios

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

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

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

Art. 34. Incumplimiento de la presentación del informe de la ITE

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

a) No se concederán licencias municipales de obra que afecten a elementos estructurales que atañan a la seguridad constructiva del edificio, que no sean objeto de obras necesarias para superar la inspección técnica de edificios, a titulares y respecto de edificios que carezcan de la obtención de la ITE o incumplan los plazos regulados en la presente Ordenanza.

b) No podrá concederse bonificación o ayuda fiscal para la realización de obras en el edificio sin cumplir el plazo de presentación del informe de la ITE.

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

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

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

Art. 35. Régimen sancionador

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA¹⁸

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

¹⁸ Se reenumeran las Disposiciones al haberse eliminado la anterior Disposición Adicional Segunda

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza deberá crearse el Registro Municipal de Inspección Técnica de los Edificios, que tendrá el carácter de público y contendrá la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de inspección técnica que se realicen.

DISPOSICION ADICIONAL QUINTA

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO I Tipología o supuestos de obra menor sujetas al procedimiento ordinario

A.- Obras de conservación y mantenimiento de fachadas:

Supuestos:

1.- Restauración total de fachadas:

- Sustitución de elementos dañados por otros idénticos.
- Obras de limpieza y pintura exterior de los edificios.
- Cerrajería en balcones.
- Carpintería exterior.
- Persianas, molduras y otros elementos.

2.- Reparaciones puntuales en paramento exterior de edificios: fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas (no superior al 50% de la superficie del faldón de la cubierta) y otros elementos relativos a infraestructuras de los edificios.

En locales de planta baja estarán comprendidas las obras que, afectando al aspecto exterior, no impliquen modificación de la fachada ni de los elementos comunes.

A título enunciativo comprende:

- Reparación de portadas.
- Cambio de puertas y ventanas exteriores manteniendo sus mismas características físicas (hueco existente, composición, etc.).
- Reparación de aleros, con o sin canalón, y vuelo de fachada.
- Reparación y sustitución de bajantes de agua.
- Reparación de antepechos de balcón volado a la vía pública.
- Reparación de marquesinas.
- Cambio de tejas de la cubierta (no superior al 50% de la superficie del faldón de la cubierta). Las obras de restauración del tejado no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes.
- Cambio de canalones.
- Revocado, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.
- Reparación de desperfectos de repisas, etc.

B.- Obras de acondicionamiento menor en viviendas:

Requisitos:

- 1.- No impliquen el cambio de uso de vivienda.
- 2.- No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad y/o habitabilidad, especialmente estructura y ubicación de conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas. Supuestos:
 - Obras de reforma parcial no estructural incluida la modificación o supresión de tabiquería.
 - Obras de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados.
 - Instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros y demás revestimientos.
 - Obras que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.

C.- Obras de acondicionamiento menor en locales:

Requisitos:

- 1.- No afecte a la estructura del local.
- 2.- No modifique el uso del mismo.
- 3.- No incidan sobre el ejercicio de la actividad, o modifiquen los términos o condiciones en que se autorizó la misma en la correspondiente licencia o comunicación. En concreto, no podrán implicar una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección contra incendios, estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia; ni modificar los recorridos de evacuación, aforo, establecer nueva distribución, o modificar las instalaciones de aislamiento acústico y similar.

Supuestos: A título enunciativo comprende:

- Obras de modificación, reparación, renovación o sustitución en suelos, techos y paredes.
- Instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento.
- Obras que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas.
- Carpintería, etc.

D.- Otras obras menores:

Supuestos: A título enunciativo comprende:

- Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
- Apertura de catas en la tierra para exploración de cimientos que se realicen bajo dirección facultativa.



- Trabajos previos, bajo dirección facultativa, consistentes en la realización de ensayos para el conocimiento del comportamiento estructural de una edificación, tendente a su rehabilitación, etc.

ANEXO II Listado de obras menores sujetas al procedimiento abreviado de actuaciones comunicadas

A.- En el interior de viviendas:

- Requisito: que no afecten a la fachada o a elementos visibles desde la vía pública, ni a la estructura del inmueble.

- Supuestos:

a) Cocina

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

b) Baños y aseos

- 1.- Sustitución, reparación y mejora de revestimientos (pavimentos, alicatados)
- 2.- Sustitución, reparación y mejora de sanitarios y grifería
- 3.-Reparación o mejora de instalaciones eléctricas
- 4.- Sustitución, reparación y mejora de fontanería y de instalación eléctrica
- 5.- Falsos techos sin disminuir la altura libre

c) Resto de vivienda

- 1.-Desconchados
- 2.-Enlucidos
- 3.- Sustitución, reparación y mejora de pavimentos sin superposición de los mismos
- 4.-Carpintería interior (sin modificación de huecos)
- 5.-Falsos techos sin modificar la altura libre.

B.- En zaguanes y escaleras comunitarias:

- Requisito: que no se trate de edificios catalogados y la obra afecte a algún elemento protegido.

- Supuestos:

- 1.- Sustitución, reparación y mejora de pavimentos o revestimientos (pavimentos, alicatados)
- 3.-Mantenimiento de instalaciones ya existentes.



AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

Àrea d'infraestructures, urbanisme i medi ambient
Serveis Jurídics

1