ILICILEX

AYUNTAMIENTO DE ELCHE

ORDENANZA

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y OTROS MEDIOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE ELCHE

Ordenanza municipal que regula el régimen jurídico y los procedimientos de otorgamiento de las diferentes clases de licencias urbanísticas y declaraciones responsables en materia de edificación y uso del suelo en el municipio de Elche, así como los mecanismos de información urbanística a los ciudadanos.

FICHA TÉCNICA

Tipo de Norma:	Ordenanza	**Estado:**	**Vigente**
Número:	No indicado	**Materia:**	DEPORTES, OCIO Y TIEMPO LIBRE
Aprob. Inicial:	29/07/2013	**BOP Número:**	203
Aprob. Definitiva:	15/10/2013	**BOP Páginas:**	No indicado
En vigor desde:	**25/10/2013**	**CVE:**	No indicado

Documento generado por **Ilicilex** · 21/11/2026

ÍNDICE

Exposición de Motivos: Exposición de Motivos

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza

Artículo 2. Actos sujetos a licencia urbanística o declaración responsable

Artículo 3. Actos no sujetos a licencia urbanística

Artículo 4. Modelos normalizados de solicitud de licencia y declaración responsable

TÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 5. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística

Artículo 6. Vigencia de las licencias urbanísticas

Artículo 7. Caducidad de las licencias urbanísticas

Artículo 8. Prórroga de las licencias urbanísticas

Artículo 9. La transmisión de las licencias urbanísticas

Artículo 10. Obligaciones formales

Artículo 11. Obligaciones materiales

Artículo 12. Fianzas

Artículo 13. Alineación y rasante oficial

TÍTULO III: EL PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y

CAPÍTULO I: PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 14. Solicitud de licencia

Artículo 15. Subsanación y mejora de la solicitud

Artículo 16. Instrucción del procedimiento. Informes

Artículo 17. Requerimiento para subsanación de deficiencias

Artículo 18. Resolución del procedimiento

Artículo 19. Régimen jurídico del silencio administrativo

Artículo 20. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anteri

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES RESPONSABL

Artículo 21. Definición

Artículo 22. Presentación de la declaración responsable

Artículo 23. Régimen jurídico y efectos

Artículo 24. Desarrollo procedimental

TÍTULO IV: DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS DISTINTOS PROCEDIMIENTOS DE

Artículo 25. Formas de intervención

CAPÍTULO I: LICENCIA DE PARCELACIÓN

Artículo 26. Definición

Artículo 27. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de parcelación

Artículo 28. Plazo de tramitación

CAPÍTULO II: LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Artículo 29. Actos sujetos

Artículo 30. Documentación necesaria

Artículo 31. Procedimiento

Artículo 32. Estudios de integración paisajística

Artículo 33. Plazo de resolución

CAPÍTULO III: LICENCIA DE DEMOLICIÓN

Artículo 34. Actos sujetos

Artículo 35. Documentación necesaria

Artículo 36. Especialidades del procedimiento para el otorgamiento de la licencia de demolición

Artículo 37. Plazo de resolución

CAPÍTULO IV: DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 38. Actos sujetos

Artículo 39. Documentación necesaria

Artículo 40. Plazo de resolución

CAPÍTULO V: LICENCIA DE INTERVENCIÓN

Artículo 41. Actos sujetos

Artículo 42. Las especialidades para la licencia de intervención en edificios catalogados

Artículo 43. Plazo de resolución

CAPÍTULO VI: LICENCIA DE OCUPACIÓN

Artículo 44. Licencias de ocupación

Artículo 45. Licencia de primera ocupación

Artículo 46. Especialidades para el otorgamiento de la licencia parcial de ocupación

Artículo 47. Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación

Artículo 48. Procedimiento de concesión de la licencia de primera ocupación

Artículo 49. Declaración responsable de segunda ocupación y posteriores

Artículo 50. Tramitación de la declaración responsable de segunda ocupación

Artículo 51. Plazo de resolución

Artículo 52. Licencias de cambio de uso: objeto, documentación a presentar y procedimiento para su tramitación y re

CAPÍTULO VII: LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES

Artículo 53. Actos sujetos

Artículo 54. Documentación necesaria

Artículo 55. Plazo de resolución

CAPÍTULO VIII: LICENCIA DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES

Artículo 56. Actos sujetos

Artículo 57. Documentación necesaria

Artículo 58. Plazo de resolución

CAPÍTULO IX: LA INTERRELACIÓN ENTRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS Y LAS AUTORIZ

Artículo 59. La interrelación de autorizaciones urbanísticas y de actividades

TÍTULO V: LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 60. Derecho de información urbanística de los ciudadanos

Artículo 61. Formas que puede adoptar la información urbanística municipal

Artículo 62. Información general verbal

Artículo 63. Información escrita

Artículo 64. Cédula de Garantía Urbanística

DISPOSICIONES ADICIONALES: DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera: Remisión a la normativa vigente

Disposición Adicional Segunda: Compañías suministradoras

Disposición Adicional Tercera: Visados

Disposición Adicional Cuarta: Normalización documental e interpretación de la Ordenanza

DISPOSICIÓN TRANSITORIA Y FINAL: DISPOSICIÓN TRANSITORIA Y FINAL

Disposición Transitoria Única: Procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones en trámite

Disposición Final Única: Entrada en vigor

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.

La presente Ordenanza desarrolla los medios municipales de intervención en la actividad urbanística, y busca normalizar los procedimientos, adecuándolos al marco normativo vigente.

Con la redacción de esta Ordenanza, que aborda por primera vez la regulación de las licencias en el Ayuntamiento de Elche, se pretende por una parte, adecuar la tramitación de las licencias de obras a las nuevas disposiciones legales, y por otra, posibilitar la agilización de los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes, unificando los criterios reguladores de dicha actividad y, en suma, conformando un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

Se parte de la consideración de que las actuaciones urbanísticas representan una de las expresiones más importantes de la vida de la ciudad y que, en consecuencia, la obtención de las licencias o autorizaciones pertinentes constituye, a su vez, una de las manifestaciones más acusadas de la relación entre el Ayuntamiento y los agentes sociales y ciudadanos. La simplificación y racionalización de las tramitaciones, elimina trabas burocráticas y permite una mejora en la información y gestión de las tareas urbanísticas, con lo que esas relaciones ganarán fluidez. La contrapartida a las menores trabas administrativas debe ser la asunción de mayores cotas de responsabilidad por los titulares de actividades, promotores y profesionales que actúan en el urbanismo.

La regulación que se recoge en la Ordenanza viene además impuesta por los recientes cambios en las legislaciones comunitaria, estatal y autonómica.

En la normativa comunitaria hay que reseñar la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, que tiene por objeto hacer efectivo un espacio interior sin fronteras en lo que afecta a los servicios, procediendo a eliminar aquellas

barreras que obstaculicen el desarrollo de tales actividades de servicios entre los Estados miembros.

En el ámbito estatal, la transposición de la Directiva se ha efectuado, en primer lugar, mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Esta norma, y sobre todo la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de determinadas leyes para su adaptación a la Ley sobre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, han modificado preceptos clave en materia de intervención administrativa municipal, como son el artículo 84 de la Ley de Bases de Régimen Local y el nuevo artículo 71 bis de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

La Ley reguladora de las Bases de Régimen Local introduce entre los medios de intervención en la actividad de los ciudadanos, junto al sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo, el de comunicación previa o declaración responsable y el control posterior al inicio de la actividad.

En consonancia, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común incorpora un régimen jurídico básico de los medios de intervención en la actividad de los ciudadanos a través de la declaración responsable y la comunicación previa. Esta regulación mínima debe ser concretada por la legislación sectorial y completada para las actuaciones municipales concretas en las actividades de servicio por parte de las ordenanzas locales.

Este cuadro normativo se ha completado en la Comunidad Valenciana mediante la Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo, que vino a introducir una Disposición Adicional Décima a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, regulando el nuevo régimen de la declaración responsable para la autorización de determinados actos de uso del suelo, que no quedarían sujetos a intervención previa como venía sucediendo tradicionalmente.

Posteriormente, el Decreto-Ley 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de Medidas Urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas (pymes), ha modificado la regulación inicial de la declaración responsable, extendiendo este régimen autorizatorio a nuevos actos y usos del suelo.

Con todo lo anterior, se puede hablar de un cambio en el modelo de gestión de la intervención urbanística municipal, de modo que el actual, -basado en la verificación previa por los servicios municipales del cumplimiento de la normativa de las solicitudes y proyectos presentados por los particulares, con sus demoras sobre los plazos máximos que las leyes imponen para resolver los procedimientos-, es sustituido por otro modelo, novedoso en nuestro ordenamiento, que se fundamenta en la reducción del control previo, complementado con el control posterior, reservándose el Ayuntamiento, la competencia en materia de disciplina e inspección urbanística.

II.

La legislación que traspone la Directiva de Servicios impone a todas las administraciones públicas una tarea de innovación normativa y simplificación de procedimientos que afecta directamente a las administraciones locales.

Un paso dentro de este objetivo lo constituye la presente Ordenanza, en la que se establece de forma clara y sistematizada la documentación y trámites necesarios para solicitar el otorgamiento de licencias urbanísticas, así como el control de las declaraciones responsables. Se pretende con ello la correcta presentación de la documentación necesaria en cada uno de los procedimientos que regula, y ello con el objetivo de eliminar la sucesiva imposición de deficiencias y rectificaciones en las tramitaciones, lo que redundará en una mayor seguridad jurídica.

La Ordenanza tiene así, como objetivos principales, agilizar los procedimientos, disminuir las comprobaciones y controles previos, facilitar la ejecución de obras e implantación de actividades, y en suma mejorar las relaciones entre los ciudadanos, profesionales, y demás agentes que intervienen en la actividad urbanística, y la Administración municipal, respecto a la obtención de autorizaciones y licencias.

III.

La Ordenanza se estructura en cinco títulos, y consta de 64 artículos, cuatro disposiciones adicionales, una transitoria, una final y un anexo.

El Título Primero, denominado «Disposiciones generales» regula el objeto y el ámbito de aplicación de la Ordenanza, incorporando, junto al control previo de la licencia, la declaración responsable, y enumerando los actos sujetos a una u otra forma de intervención, y los actos que no están sujetos, por ser objeto de otro tipo de autorización o forma de control.

El Título Segundo establece el Régimen jurídico de las licencias, y se regulan en él cuestiones como los efectos de las licencias urbanísticas, la vigencia, caducidad y posibilidad de prórroga; la transmisión de la licencia; las obligaciones materiales y formales de los ciudadanos o las fianzas.

El Título Tercero, «El procedimiento general de otorgamiento de las licencias urbanísticas y de presentación de las declaraciones responsables», consta de dos capítulos, y recoge la licencia en el primero, y la declaración responsable en el segundo.

El Capítulo I define la intervención previa a través de la licencia, y recoge las distintas fases del procedimiento, el régimen del silencio administrativo y la posibilidad de subsanar deficiencias en un procedimiento finalizado. Se hace expresa referencia a la necesidad de requerir la subsanación de deficiencias en un solo acto.

El Capítulo II regula el procedimiento para la presentación de las declaraciones responsables, el régimen jurídico y efectos y el desarrollo procedimental de este nuevo medio de intervención.

El Título Cuarto se refiere a las disposiciones particulares en relación con los diferentes tipos de actuaciones urbanísticas sujetas a intervención. Se ha dividido en nueve capítulos, distinguiendo las distintas figuras legales, y se recoge, respecto a cada uno de ellos, la documentación necesaria para solicitar su tramitación, y las particularidades de cada uno de los tipos de intervención.

Del contenido de este Título cabe destacar, los preceptos relativos a la declaración responsable, y regulación de las licencias de ocupación, que se ha adaptado a la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

El Título Quinto está dedicado a la «Información urbanística a los ciudadanos», y en él se regulan las formas en que el Ayuntamiento debe cumplir una obligación primordial y que en la actualidad se demanda cada vez en mayor cantidad y profundidad.

Las Disposiciones Adicionales están dedicadas a la remisión a la diversa normativa vigente, una aclaración respecto a las relaciones con las compañías suministradoras, al visado colegial y a la normalización documental.

La Disposición Transitoria se refiere a los expedientes en trámite y la Disposición Final, a la entrada en vigor de la Ordenanza.

Finalmente, se recogen en el Anexo los modelos normalizados, con los principales trámites que se regulan en la Ordenanza, con el objeto de facilitar a los ciudadanos la tramitación de las solicitudes.

En definitiva, con esta Ordenanza se pretende dar un primer y necesario paso para la modernización de la actividad municipal de otorgamiento de licencias urbanísticas. Como se ha expresado anteriormente, se trata de que esta ordenanza sea la herramienta sobre la que se apoyen los cambios necesarios en la tramitación de licencias urbanísticas, derivados de la voluntad municipal de prestar un servicio de mayor calidad, eficacia y transparencia.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico y los procedimientos de otorgamiento de las diferentes clases de licencias urbanísticas y de las demás formas de intervención administrativa del Ayuntamiento de Elche, en materia de edificación y uso del suelo, y de las formas en que se proporciona la información urbanística.

2. La Ordenanza se dicta con el objeto de establecer los trámites y documentación necesaria para la obtención de cualquier autorización urbanística municipal, y actividades conexas, ya se trate de obras sujetas al régimen de la declaración responsable, o de actos o usos sujetos a licencia.

Artículo 2. Actos sujetos a licencia urbanística o declaración responsable

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

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

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

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

d. La demolición de las construcciones.

e. La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

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

g. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como del uso del vuelo sobre las mismas.

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

i. Las actuaciones en suelo no urbanizable de especial protección.

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

k. La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo que se trate de obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a autorización ambiental integrada o licencia ambiental y se verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.

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

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

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

o. La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

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

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

r. La ejecución de obras de urbanización, salvo lo dispuesto en el artículo 3.

s. La instalación de aparatos para el aprovechamiento de energías renovables (placas fotovoltaicas, etc.).

t. Cualquier otra actuación en que así lo exija la ley, el planeamiento o las ordenanzas municipales.

2. Están sujetos a declaración responsable los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, cuando se localicen en suelo urbano o urbanizable:

a. Las obras de modificación o reforma, afecten o no a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación ni obra de nueva planta, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

b. El levantamiento de muros de fábrica y el vallado.

c. La instalación de invernaderos.

d. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, que se regirá por la Ordenanza municipal de Publicidad.

e. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de las conducciones en el subsuelo.

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

3. Los actos y usos del suelo citados en los apartados anteriores que se realicen en suelo no urbanizable están sujetos a licencia, excepto los supuestos siguientes cuando se localicen en suelo no urbanizable común:

a. Las obras de modificación o reforma, afecten o no a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

b. El levantamiento de muros de fábrica y el vallado.

Artículo 3. Actos no sujetos a licencia urbanística

No están sujetas a licencia urbanística las siguientes actuaciones:

a. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.

b. Las obras de urbanización que se incluyan en un proyecto sometido a tramitación urbanística, por cuanto la aprobación de dichos proyectos implicará la autorización para la ejecución de las obras.

c. Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier otro acto de división de fincas que haya sido incluido en proyectos de reparcelación.

d. Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

e. La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.

f. La ejecución de obras en la acera o en la vía pública para la realización de vados para entrada y salida de vehículos, ajenas a la licencia de edificación. En este caso, el contenido o condicionado de la licencia de obras se incluirá en la licencia de vados.

g. Obras y usos promovidos directamente por el Ayuntamiento de Elche. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 4. Modelos normalizados de solicitud de licencia y declaración responsable

1. Como anexo a la presente Ordenanza local figuran los modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística y de declaración responsable que se emplearán en la tramitación de los procedimientos que se regulan en la misma.

2. El modelo de declaración responsable se atendrá a los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Todos los modelos descritos en el presente artículo se encontrarán a disposición de los ciudadanos interesados en las distintas oficinas municipales así como en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento.

TÍTULO II: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 5. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística

1. Las licencias y las demás formas de intervención en materia urbanística facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada o declarada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. La intervención municipal previa a la concesión de la preceptiva licencia o de comprobación posterior en el caso de declaración responsable, se circunscribe a la comprobación de la adecuación de lo proyectado con el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial que sea de aplicación, otorgándose o denegándose de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento.

3. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

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 autorizadas.

Artículo 6. Vigencia de las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras. En caso de que la licencia otorgada por resolución expresa no indicara los plazos de ejecución o cuando deba entenderse otorgada por silencio administrativo, se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

2. Una vez otorgada la licencia y, en su caso, presentado el proyecto de ejecución, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados.

Artículo 7. Caducidad de las licencias urbanísticas

1. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de parte, la caducidad de las licencias, una vez transcurridos los plazos correspondientes de inicio, finalización e interrupción máxima, según lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Para que produzca sus efectos, la caducidad deberá ser declarada de forma expresa y formal, mediante procedimiento contradictorio, con audiencia del interesado. La competencia para la resolución corresponde al órgano que tenga atribuida la facultad de concesión de la correspondiente licencia.

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

Artículo 8. Prórroga de las licencias urbanísticas

Se podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias, por una sola vez y por un plazo que no sea superior al fijado inicialmente, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable y en el planeamiento municipal general.

Artículo 9. La transmisión de las licencias urbanísticas

1. Las licencias urbanísticas son transmisibles, pero para que la transmisión surta plenos efectos deberá ser comunicada por escrito al Ayuntamiento. De no llevarse a efecto la citada comunicación, el antiguo y el nuevo titular quedan sujetos de forma solidaria a todas las responsabilidades y obligaciones derivadas de la licencia.

2. Las licencias de urbanización y de edificación son transmisibles siempre que el adquirente comunique por escrito al Ayuntamiento su compromiso de ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la licencia.

3. La transmisión de las licencias urbanísticas exige la presentación de la siguiente documentación:

a. Comunicación suscrita por el antiguo y el nuevo titular, en el que este último se comprometa expresamente a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia otorgada y al proyecto técnico autorizado, según modelo normalizado que se acompaña en el Anexo (Mod. LoTr).

b. Título o documento público o privado en cuya virtud se haya producido la transmisión.

c. Impreso acreditativo de haber abonado las tasas correspondientes.

d. Si existe constituida garantía o cualquier otro compromiso efectuado por el transmitente, se requerirá al adquirente para que proceda a la formalización de tales garantías o compromisos a su nombre. En cualquier caso, no se devolverá la anteriormente presentada hasta que no se aporte otra por el nuevo titular.

4. Una vez presentada la documentación referida, si ésta es conforme, el Ayuntamiento emitirá resolución en la que se tome razón del cambio de titularidad producido, asumiendo el nuevo titular todas las obligaciones derivadas de la licencia.

5. Las licencias de primera ocupación se transmiten automáticamente con el inmueble al que se refieren, sin perjuicio de la obligación de su renovación en las circunstancias previstas en la Ley y en la presente Ordenanza.

Artículo 10. Obligaciones formales

1. El promotor o titular de la solicitud de licencia deberá presentar toda la documentación que esta Ordenanza establece según el tipo de instrumento de intervención que se trate.

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

3. El titular de la licencia urbanística o declaración responsable está obligado a satisfacer todos los tributos municipales, en concreto el Impuesto de construcciones, instalaciones y obras, la tasa por servicios urbanísticos y cualquier otra relacionada con la ocupación de la vía pública o que venga referida a la licencia otorgada, y cumplir con las demás obligaciones fiscales que vengan establecidas en las Ordenanzas Fiscales vigentes, en los plazos y términos previstos en las mismas.

Artículo 11. Obligaciones materiales

1. Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto a las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso:

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

b. Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la garantía por ejecución de obras de urbanización en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

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

d. Disponer siempre en la obra o local de copia de la licencia de obras o declaración responsable, así como, en su caso, las autorizaciones de la ocupación de la vía pública, acera o calzada.

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

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

g. 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.

h. Ejecutar el vallado perimetral del solar e instalar, en su caso, una plataforma de protección de viandantes desde la primera planta de pisos.

i. Constituir las garantías señaladas en el artículo siguiente, debidamente formalizadas, con carácter previo a la concesión de la licencia.

j. Adquirir el excedente de aprovechamiento en los casos y según el procedimiento regulado en el Plan General y demás normativa urbanística de aplicación.

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

Artículo 12. Fianzas

1. Se exigirá la constitución de fianza para las siguientes finalidades:

a. La ejecución de las obras precisas para la conversión del terreno en solar, o cuando sea exigible una renovación o mejora de los servicios urbanísticos.

b. La reposición de servicios afectados, cuando las obras afecten o pudieran afectar a los elementos de urbanización, instalaciones y servicios municipales, como pavimentado de aceras y calzadas, red de agua potable, alumbrado público, etc.

2. La garantía o fianza podrá prestarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública y también mediante garantía real. Durante la vigencia de la licencia, podrá sustituirse una modalidad de garantía por otra, de entre las previstas en la ley.

3. Para solicitar la devolución de las fianzas indicadas, se requiere el cumplimiento de la obligación que garantiza la fianza. Únicamente podrá solicitar la devolución de la fianza el titular de la licencia o quien la

hubiera constituido a su nombre si fuera distinto, una vez cumplida la obligación garantizada, mediante la presentación del impreso correspondiente, según modelo normalizado que se acompaña en el Anexo (Mod. LoDf), en el Registro General del Ayuntamiento.

A la solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación:

a. Original de la carta de pago correspondiente al abono de la fianza, o copia justificante del depósito del aval.

b. Documentación acreditativa del final de obra.

c. Licencia de primera ocupación si se trata de obras de edificación.

Artículo 13. Alineación y rasante oficial

1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer la línea límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado e incluirá las cotas de las rasantes oficiales definidas en el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, las resultantes de la urbanización ejecutada. En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico municipal, en el que se señalan las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en el plazo de un mes, a contar desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento. El procedimiento se iniciará, previo abono de las tasas municipales correspondientes, mediante presentación de solicitud en impreso normalizado que se acompaña en el anexo (Mod. LoAl), que deberá ir acompañada de plano de la parcela con las cotas y datos necesarios para la correcta descripción de la alineación solicitada.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida. No obstante, su validez se extinguirá, en todo caso y automáticamente, cuando varíen las circunstancias urbanísticas que le afecten.

5. Con objeto de fijar el límite de la parcela con espacios públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes, será preceptiva la obtención de la alineación oficial con carácter previo al comienzo de las obras de edificación o al cerramiento de solares y parcelas.

TÍTULO III: EL PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DE PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES

CAPÍTULO I: PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 14. Solicitud de licencia

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará a instancia de parte, mediante la presentación de la correspondiente petición por escrito, acompañada de la documentación específica que se indica para cada tipo de licencia. En los supuestos en que sea necesario proyecto técnico, se deberán acompañar dos ejemplares, pudiendo el Ayuntamiento solicitar más ejemplares si fuera necesario.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos.

3. En los supuestos de depósito previo de los tributos, cuando así esté establecido en las ordenanzas fiscales reguladoras de las correspondientes tasas y/o impuestos, en su caso, se verificará que se han satisfecho los mismos a fin de poder iniciar el procedimiento de otorgamiento de las licencias.

4. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnico competente y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor. La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

5. Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.

6. A efectos de cómputo de plazos, sólo se entenderá debidamente iniciado el procedimiento cuando tenga lugar la presentación de la petición en los términos establecidos legalmente y, además, esté acompañada de todos los documentos que se detallan en esta Ordenanza para cada clase de licencia.

Artículo 15. Subsanación y mejora de la solicitud

En el momento de la presentación de la solicitud de licencia, o en el plazo de diez días, se comprobará que la misma reúne las condiciones exigidas por la legislación vigente. Si la solicitud no reúne los requisitos señalados o si la documentación se encuentra incompleta, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

Artículo 16. Instrucción del procedimiento. Informes

1. Una vez completada la documentación, se procederá a solicitar simultáneamente en un solo acto y por una sola vez todos los informes que resulten necesarios, tanto de los distintos departamentos municipales, como de otras Administraciones Públicas, iniciándose el cómputo del plazo para notificar la resolución expresa.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, y la recepción del informe. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

3. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

Artículo 17. Requerimiento para subsanación de deficiencias

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo. El requerimiento deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento.

2. Transcurrido el plazo concedido sin que el solicitante haya subsanado las deficiencias, se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

Artículo 18. Resolución del procedimiento

1. Los servicios municipales emitirán informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá propuesta de resolución en alguno de los siguientes sentidos:

a. Otorgamiento, indicando las condiciones, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

b. Denegación, motivando debidamente las razones de la misma.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta Ordenanza para cada tipo de procedimiento.

Artículo 19. Régimen jurídico del silencio administrativo

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la solicitud de licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma legalmente establecida.

2. En caso de que una actuación sujeta a licencia exija, con carácter previo, autorizaciones o informes preceptivos y vinculantes de otras Administraciones, el plazo para otorgar licencia, y por tanto para que opere el silencio administrativo, se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo, facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

Artículo 20. Nuevas solicitudes con aportación de documentación para subsanar deficiencias de un expediente anterior finalizado

1. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario no hubiese subsanado en plazo las deficiencias señaladas, o denegada la licencia por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa.

2. En la nueva solicitud, que se formalizará conforme a los requisitos previstos en esta Ordenanza, el interesado también podrá remitirse al expediente ya archivado respecto de la documentación válida que conste en el mismo, y aportar la redactada de nuevo o subsanada para completar lo exigido por la normativa de aplicación. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación, régimen de tramitación y ordenamiento urbanístico y fiscal aplicable.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES

Artículo 21. Definición

1. La declaración responsable es el documento por el que el promotor de una obra manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente para el reconocimiento de un derecho o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure dicho reconocimiento o ejercicio. En su tramitación no se tendrá en cuenta, al igual que sucede con las licencias, ni el derecho de propiedad ni derechos de terceros, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística.

2. Produce efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera, pero no alterará las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceras personas.

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

4. Los plazos para ejecutar las obras sometidas a declaración responsable, serán los establecidos en la legislación urbanística y en las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Elche.

Artículo 22. Presentación de la declaración responsable

1. El procedimiento de las declaraciones responsables se iniciará mediante la presentación de un impreso, según modelo normalizado que se acompaña en el Anexo (Mod. DRObr), en función de la actuación de que se trate, que el Ayuntamiento pondrá a disposición de los ciudadanos. En la declaración responsable se hará referencia expresa al cumplimiento de la normativa urbanística, sectorial de aplicación y a la presente Ordenanza, y se deberá acompañar de la documentación señalada, según el tipo de actuación de que se trate.

2. La declaración indicará y acreditará la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación, y la ubicación física de la actuación, acompañándose el justificante acreditativo del pago de las tasas correspondientes y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, según las Ordenanzas Fiscales vigentes.

3. Se deberá haber obtenido previamente y presentar ante el Ayuntamiento, junto a la declaración responsable, las autorizaciones sectoriales que sean preceptivas y previas conforme a la normativa vigente (Declaración de Interés Comunitario, autorización en materia de Costas, Carreteras, Puertos, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio del Paisaje, Informe de la Conselleria de Cultura conforme al artículo 11 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano 4/1998, etc.).

4. En caso de que se requiera la tramitación de un instrumento de intervención ambiental, el inicio de las obras se sujetará a la previa obtención del mismo.

No obstante, podrán iniciarse las obras sin disponer del instrumento de intervención ambiental cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar 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 o funcionario en quien delegue, salvo que se trate de suelo no urbanizable, en cuyo caso, siempre se requerirá el previo otorgamiento de la otra licencia exigible.

Artículo 23. Régimen jurídico y efectos

1. El promotor, una vez efectuada bajo su exclusiva responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada ésta ante el Ayuntamiento, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación e inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante el Ayuntamiento de la declaración, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

3. La declaración responsable no faculta en ningún caso para ejercer actuaciones contrarias a la legislación urbanística y el planeamiento vigente y no podrá sustituir a la licencia cuando ésta sea preceptiva de acuerdo con esta Ordenanza.

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

Artículo 24. Desarrollo procedimental

1. El procedimiento para la tramitación de la declaración responsable se regirá por las siguientes reglas:

a. El interesado, previo al inicio de las obras, presentará declaración responsable en los términos señalados en los artículos anteriores.

b. Corresponde a la Administración Municipal la comprobación de la documentación presentada para constatar su adaptación al régimen de declaración regulado en la presente Ordenanza mediante diligencia de comprobación. Dicha comprobación se efectuará, con carácter general dentro de los diez

días hábiles siguientes a la presentación de la declaración responsable con la documentación completa.

c. En caso de que la declaración no contenga los elementos establecidos en el modelo normalizado, o bien no acompañe la documentación preceptiva, se requerirá al interesado para que subsane las deficiencias, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, en el plazo de diez días hábiles. De no completarse o subsanarse la documentación presentada en el plazo señalado, se tendrá por desistido del procedimiento al interesado, previa resolución expresa, entediéndose, en este supuesto, como no efectuada la declaración en tanto no aporte o subsane lo requerido. Del análisis de la declaración responsable, acompañada de toda la documentación preceptiva, se expedirá por parte de los servicios administrativos competentes, diligencia de comprobación de la misma, en el sentido de la procedencia de las obras pretendidas, con arreglo a dicha documentación.

d. Si del examen formal de la documentación se estima que la obra que se pretende ejecutar no ha de regirse por el procedimiento de declaración responsable, se requerirá al interesado a fin de que solicite la licencia de obras correspondiente, ajustándose al procedimiento establecido al efecto. El requerimiento que se efectúe supondrá la prohibición de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes, debiendo paralizarse las obras en el caso de que hayan sido iniciadas.

e. Si del examen de la documentación presentada se comprueba que la misma es formalmente completa, y no se aprecia inexactitud o incorrección aparente, se tendrá por recibida la declaración responsable; quedando sometida la actuación declarada a las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración, en los términos establecidos en la legislación aplicable y en la presente Ordenanza.

f. Los Servicios municipales podrán inspeccionar si la realización de las obras se ajusta al contenido de la declaración responsable. Si el resultado de la inspección es desfavorable, se emitirá informe que se elevará al órgano competente, y se podrán adoptar de forma inmediata las medidas suspensivas que procedan.

2. Salvo que sea necesaria la obtención de licencia, las modificaciones de las obras objeto de declaración responsable que supongan una alteración de las condiciones o características de las mismas, requerirán la previa presentación en el Ayuntamiento de una declaración responsable complementaria, acompañada de la liquidación de la tasa correspondiente.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS DISTINTOS PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN. LA INTERRELACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS Y DE ACTIVIDAD

Artículo 25. Formas de intervención

Las actividades urbanísticas sujetas a intervención, cuyos procedimientos se regulan en la presente Ordenanza, se clasifican en:

1. Licencias de parcelación.
2. Licencias de edificación.
3. Licencias de demolición de edificios o instalaciones.
4. Declaraciones responsables de obras.
5. Licencias de intervención en edificios o zonas catalogadas.
6. Licencias de ocupación.
7. Licencias de otras actuaciones urbanísticas estables.
8. Licencias de obras y usos provisionales.

CAPÍTULO I: LICENCIA DE PARCELACIÓN

Artículo 26. Definición

1. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la división de fincas se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables.

2. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda segregación o división de fincas estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

Artículo 27. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de parcelación

1. La solicitud se formalizará en el modelo normalizado que se adjunta como anexo a la presente Ordenanza (Mod. LoPa), que deberá acompañarse de la siguiente documentación:

a. Certificación o nota simple registral actualizada de la finca objeto de la segregación. En caso de falta de inscripción, copia de la escritura de propiedad de la finca o documento que la acredite.

b. Documento técnico que incluya:

   - Descripción literaria de la finca inicial según título de propiedad y referencia catastral. Si dicha descripción no coincidiera con la realidad física, deberá justificar las diferencias.

   - Descripción literaria de las fincas resultantes de la segregación, con indicación de la forma, superficie y linderos de las mismas.

   - Plano de la finca inicial, a escala adecuada, que incluya todos los elementos y edificaciones existentes sobre la parcela. Salvo imposibilidad material, se deberá referir a la Cartografía municipal y al parcelario catastral.

   - Plano de las fincas resultantes. Si en las fincas hubiere cualquier tipo de edificación, se deberá reflejar en los planos y en la descripción, indicando sus parámetros urbanísticos y justificando el ajuste de la parcela a las determinaciones urbanísticas de aplicación. A tal efecto, se acompañará certificado técnico justificativo del cumplimiento de la normativa urbanística relativa a edificabilidad, ocupación y distancia a lindes de las edificaciones existentes que se mantengan respecto de la superficie neta de la finca resultante en que se ubiquen.

c. Justificante del abono de la tasa correspondiente, de conformidad con las Ordenanzas Fiscales vigentes.

2. La solicitud de Certificación de innecesariedad de licencia de parcelación deberá especificar el motivo legal en el que se ampara y deberá acompañarse de la documentación necesaria para justificar la causa de innecesariedad.

Artículo 28. Plazo de tramitación

1. El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de un mes a contar desde su entrada con la documentación completa en el registro de entrada del Ayuntamiento.

2. Transcurrido el plazo señalado para resolver la solicitud de licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que se hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el artículo 9 del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO II: LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Artículo 29. Actos sujetos

Atendiendo al objeto y entidad de las actuaciones, las licencias de edificación pueden ser, de nueva planta, reconstrucción, sustitución y ampliación.

Artículo 30. Documentación necesaria

Las solicitudes de licencia de edificación se presentarán en el modelo normalizado que se adjunta como anexo a la presente Ordenanza (Mod. LoEd), al que deberá acompañarse la siguiente documentación:

a. Proyecto Básico, o proyecto básico y de ejecución, junto con el Estudio o Estudio básico de seguridad y salud, por duplicado, con el siguiente contenido:
    - Memoria descriptiva y justificativa, con indicación expresa de su adecuación al entorno y del cumplimiento de la normativa urbanística en vigor y demás normativa sectorial de aplicación.
    - Presupuesto de las obras dividido por capítulos.

- Plano de situación referido a la cartografía del Plan General, a escalas 1/5000 y 1/2000.
- Plano catastral de la parcela.
- Plano de emplazamiento a escala 1/500, acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia más próximos y las cotas de nivel de la planta baja y, en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.
- Planos acotados, a escala 1/100, de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio y la intervención a realizar.

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

c. Documentos del Técnico/s Director/es, aceptando la dirección facultativa de las obras.

d. Cuestionario de la Estadística de la Edificación y la Vivienda.

e. Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad, si la actuación se realiza en suelo no urbanizable.

f. Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público, se presentará documento público por el que se formalice la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.

g. En caso de que sea necesaria la utilización de una grúa, la petición de licencia para su instalación y uso podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vaya a utilizarse, o separadamente, como licencia de obras y usos provisionales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de esta Ordenanza. En el primer caso, se presentará, como anexo del proyecto, los documentos exigidos para ese tipo de actuaciones, es decir, plano que identifique su ubicación, copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra y un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento. En este caso, la resolución que otorgue la licencia, autorizará conjuntamente dicha actuación complementaria.

h. Documentación requerida por el artículo 4 del R.D. 105/2008 de 2 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

i. Estudio de integración paisajística cuando sea necesario de acuerdo lo dispuesto en el Reglamento del Paisaje y en el artículo 31 de la presente Ordenanza.

j. Licencia de actividad cuando el edificio vaya a ser destinado a uso industrial o terciario específico.

k. Cuando la obtención de 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, se acompañará la siguiente documentación:

    - Un anexo de obras de urbanización.

    - Escrito del promotor en el que se comprometa a la urbanización y edificación simultánea, a que no se utilice la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y a incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble; compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva terminada que se otorguen o inscriban.

    - Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas para dotar a la parcela de la condición de solar.

l. En los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que incluyan garajes vinculados a las mismas, deberá presentarse, como documento separado, un proyecto de instalación del garaje, elaborado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial respectivo.

m. En caso de que la licencia se solicite para Suelo No Urbanizable, deberá acompañarse la correspondiente autorización de vertido otorgada por la Confederación Hidrográfica o deberá aportarse autorización de vertidos al terreno por parte del organismo de cuenca o, si procede, se justificará la instalación de un depósito estanco con vaciado por gestor autorizado.

n. Justificante del abono de las tasas correspondientes y demás exacciones municipales, de conformidad con las Ordenanzas Fiscales vigentes.

Artículo 31. Procedimiento

El procedimiento general, se iniciará con la presentación de la solicitud, acompañándose de todos los documentos necesarios. Se seguirá el procedimiento indicado en el Título III, con las especialidades que a

continuación se indican:

1. Cuando sea preciso el otorgamiento de una licencia de actividad y de una licencia de edificación porque el edificio va a ser destinado a un uso distinto del de vivienda, ambos procedimientos se podrán tramitar conjuntamente, si bien como piezas separadas. Con carácter general, no se podrá otorgar la licencia de edificación sin el previo otorgamiento de la licencia de actividad. No obstante, se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación aunque no se haya obtenido la otra licencia, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar 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 o funcionario en quien delegue. 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.

2. Antes del inicio de las obras de edificación, deberá presentarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento un ejemplar del proyecto de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente, en caso de no haberlo presentado anteriormente. Dicho proyecto incluirá el estudio o estudios básicos de seguridad y salud y de infraestructura de telecomunicaciones en los aspectos regulados por la normativa de aplicación, firmados y visados por los correspondientes colegios oficiales, caso de que no se hayan presentado anteriormente junto al proyecto básico, y aceptación de la gestión de residuos suscrita por la empresa gestora. El estudio o estudios básicos de seguridad y salud, además de los aspectos regulados por la normativa de aplicación, harán constar la superficie de viario público afectado por la ejecución de las obras que deba ocuparse mientras duren las mismas, así como las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes que se encuentren en ese viario.

3. Si se solicita modificación del proyecto inicial presentado, deberá adjuntarse toda la documentación que se presentó junto a la solicitud inicial y que se vea afectada por la modificación.

4. Antes de iniciar la ejecución de las obras, se deberá comunicar al Ayuntamiento con una antelación mínima de 15 días.

5. La licencia municipal de edificación en suelo no urbanizable se otorgará siempre sometida a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación indivisible de la finca o parcela a la construcción autorizada, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de

interés comunitario.

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

7. Una vez finalizadas las obras, ya sean de nueva planta o relativas a edificios existentes, el promotor deberá proceder a la correcta reposición de todos los servicios urbanísticos que se hayan visto afectados. No se concederá la licencia de primera ocupación hasta la comprobación municipal de la correcta finalización de la reposición de los servicios urbanísticos que se hayan visto afectados (incluida la reposición de luminarias de alumbrado público), a cuyo efecto deberá obrar en el expediente informe favorable de los Servicios Municipales.

8. En los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que incluyan garajes vinculados a las mismas, la concesión de la licencia de edificación llevará implícita la de la licencia de actividad de los garajes, no siendo de aplicación en estos casos el procedimiento regulado por la legislación específica de actividades clasificadas. El otorgamiento de la licencia de ocupación permitirá la apertura del garaje, previas las comprobaciones correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

9. En el supuesto de otorgamiento de la licencia de obra y aprobación del proyecto de urbanización correspondiente, la publicación de las resoluciones o acuerdos de aprobación vendrá referida a la licencia de edificación a la que se vincula el proyecto de urbanización, y se hará en relaciones periódicas trimestrales conjuntas para todas las del período correspondiente, en el Boletín Oficial de la Provincia y el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Artículo 32. Estudios de integración paisajística

1. Los estudios de integración paisajística se tramitarán conjuntamente con las licencias de edificación, debiendo ser objeto de trámite de información pública por un plazo de 15 días mediante la inserción de un anuncio en la página web municipal y correspondiendo la aprobación al órgano municipal competente en el acuerdo de concesión de la licencia.

2. Deberá ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana:

a. El planeamiento urbanístico de desarrollo (planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales y estudios de detalle).

b. Las solicitudes de licencias urbanísticas dentro de los conjuntos y sus entornos declarados Bienes de Interés Cultural y dentro de los Espacios Naturales Protegidos.

c. Las solicitudes de Declaración de Interés Comunitario.

d. Las solicitudes de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable no incluidas en los ámbitos anteriores, excepto las licencias de parcelación, las licencias de demolición, las licencias de construcciones subterráneas, las licencias de vallados que se ajusten a las condiciones del planeamiento municipal y no sean muros de contención, las licencias de ampliación de construcciones que no supere el 25% de su superficie y no suponga aumento de la altura preexistente, las edificaciones auxiliares sobre rasante que tengan menos de 20 metros cuadrados y/o menos de tres metros de altura (barbacoas, instalaciones deportivas, etc.), y las líneas aéreas eléctricas de baja tensión con una longitud no superior a 200 metros.

e. Los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1989, de 3 de marzo, y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 162/1990, de 15 de octubre, sustituyéndose el análisis de impacto visual por el citado estudio.

f. Proyectos de nuevas infraestructuras o nuevas obras públicas.

Artículo 33. Plazo de resolución

1. El plazo máximo para resolver las licencias de edificación, con carácter general, es de dos meses, siempre que dicho plazo no sea interrumpido para la subsanación de documentación o emisión de informes preceptivos. No obstante, cuando sea necesaria la obtención de la correspondiente licencia ambiental para la obtención de la licencia de edificación, el plazo para resolver será de 6 meses.

2. Transcurrido el plazo señalado para resolver la solicitud de licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que se hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO III: LICENCIA DE DEMOLICIÓN

Artículo 34. Actos sujetos

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

Artículo 35. Documentación necesaria

Las solicitudes de licencia de demolición se presentarán en el modelo normalizado que se incluye en el Anexo (Mod. LoDe), al que deberá acompañarse, en todo caso, la siguiente documentación:

a. Proyecto Técnico, visado por el Colegio profesional correspondiente, con el siguiente contenido:

   - Descripción de la construcción objeto de demolición, que incluya fotografías en color de todo el edificio.
   - 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.
   - Plano parcelario a escala 1/2000, señalando la construcción objeto de demolición.
   - Planos acotados de planta, secciones y alzadas, a escala 1/100.
   - Presupuesto del coste de ejecución de las obras, dividido por capítulos.
   - Documentación requerida por el artículo 4 del R.D. 105/2008 de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
   - Estudio de Seguridad y Salud.

b. Descripción de las medidas de protección de los edificios colindantes y de la vía pública que se adoptarán durante la ejecución de las obras.

c. Aceptación de la dirección de obras y de la coordinación de seguridad y salud por técnico competente.

d. Acreditación por parte del constructor de que posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición.

e. Justificante del abono de las tasas correspondientes y demás exacciones municipales, de conformidad con las Ordenanzas Fiscales vigentes.

Artículo 36. Especialidades del procedimiento para el otorgamiento de la licencia de demolición

1. El procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud, acompañándose de todos los documentos necesarios. Se seguirá el procedimiento general de tramitación de las licencias urbanísticas.

2. Para la devolución de la fianza depositada, se deberán reponer todos los servicios, mobiliario urbano y pavimentos a su estado original. La fianza depositada será devuelta según lo dispuesto en el artículo 12 de la presente Ordenanza, una vez que los Servicios Técnicos municipales hayan informado favorablemente sobre la reposición de servicios urbanísticos.

3. En el supuesto de que la ejecución del derribo haya supuesto el traslado provisional de servicios aéreos existentes (telefonía, alumbrado público, electricidad, etc.), la adecuada reposición de servicios implicará la ubicación de postes y cableados por el interior del solar o parcela desocupada por el derribo, salvo que el citado solar o parcela haya sido objeto de solicitud de licencia de edificación.

Artículo 37. Plazo de resolución

1. El plazo máximo para resolver las licencias de demolición es de dos meses, siempre que dicho plazo no sea interrumpido para la subsanación de documentación o emisión de informes preceptivos.

2. Transcurrido dicho plazo, sin que se hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el artículo 9 del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO IV: DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 38. Actos sujetos

1. Estarán sujetos al régimen de declaración responsable, los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo:

A. Las obras de modificación o reforma, afecten o no a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación ni obra de nueva planta, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.

Se distinguen los siguientes Tipos de obras de modificación o reforma, en función de la entidad de las mismas:

i. Obras de mera reparación o reforma en el interior de viviendas o en fachadas de edificios, siempre que para su ejecución no sea necesaria la colocación de andamios, ni el uso de procedimientos de trabajo que deban desarrollarse en altura, tales como: cambios de alicatados en cocinas y baños, siempre que no se modifique la tabiquería existente; pinturas de inmuebles; colocación/reparación de falsos techos de escayola; cambio/reparación de carpintería, interior o exterior, sin modificar huecos y sin riesgo de caídas en altura; sustitución o reparaciones puntuales de la red de saneamiento horizontal o vertical, sin modificar trazado o dimensiones; reparación y/o sustitución de pavimentos sin alterar sobrecargas; modificación, reparación o sustitución puntual de instalaciones; reparaciones puntuales de tabiquería y apertura de huecos de escasa entidad, sin afectación de elementos estructurales ni paredes de carga; formación de rampas y/o peldañeados en zaguanes o locales; reparaciones en locales que no afecten a estructura, tabiquería o, de manera sustancial, a instalaciones, colocación de puertas y/o celosías en zaguanes de garajes; pavimentados y actuaciones puntuales sobre parcelas edificadas.

ii. Obras de mera reparación o reforma que necesitan dirección técnica. Se incluyen las siguientes: trabajos de revestimiento, pintura y reparaciones puntuales realizados sobre fachadas o patios, sin afectar a elementos estructurales ni modificar dimensiones de huecos y ejecutados en altura; reparación o sustitución de saneamiento que modifique su trazado o dimensiones, sin que suponga su renovación total; reparaciones o sustituciones generales de las instalaciones de viviendas o locales; colocación de maquinaria de aire acondicionado suspendida o apoyada en forjados; actuaciones muy puntuales y de escasa entidad en elementos estructurales, sin la ejecución de refuerzos sobre la misma y que no supongan modificación de su capacidad mecánica. Estas solicitudes deberán acompañarse de Memoria Descriptiva; aperturas de huecos en elementos no estructurales; reparación de tejados sin afectar a elementos estructurales; colocación de pavimentos superponiéndolos al existente. Para esta actuación no se necesita croquis ni planos; cualquier obra que se ejecute en altura o con riesgo de caídas, o que se realicen utilizando andamios o instalaciones elevadoras.

iii. El resto de obras de reforma de construcciones, edificios e instalaciones, que afecten a la estructura, y demás no incluidas en los apartados anteriores.

B. El levantamiento de muros de fábrica y el vallado.

C. La instalación de invernaderos.

D. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

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.

F. La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

2. A las obras señaladas en los apartados A y B les será de aplicación el régimen de la declaración responsable cuando las mismas se realicen en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable común. Las obras referidas en los apartados C, D, E y F se tramitarán como declaración responsable cuando se ejecuten en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 39. Documentación necesaria

1. Los procedimientos de tramitación de declaraciones responsables se iniciarán con la presentación de solicitud, mediante el modelo normalizado que figura como anexo a la presente Ordenanza, al que se acompañará, en todo caso, la siguiente documentación:

- Presupuesto de la instalación.
- Documento justificativo del pago de la tasa liquidada de acuerdo con la Ordenanza fiscal correspondiente y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

2. Además, según el tipo de obras de que se trate, conforme a la clasificación establecida en el artículo anterior, para las obras de modificación o reforma de las construcciones, los edificios e instalaciones deberá aportarse la siguiente documentación:

Obras comprendidas en el apartado A.i:

- Plano o croquis acotados en los que se defina el tipo de intervención, cuando se trate de formación de rampas y/o peldañeados en zaguanes o locales; reparaciones en locales que no afecten a estructura, tabiquería o, de manera sustancial, a instalaciones, colocación de puertas y/o celosías en zaguanes de garajes; pavimentados y actuaciones puntuales sobre parcelas edificadas.

Obras comprendidas en el apartado A.ii:

- Plano o croquis acotados en los que se defina el tipo de intervención.
- Acepto de dirección técnica.
- Estudio de Seguridad y Salud Laboral, cuando se ejecuten el altura o se realicen utilizando andamios o instalaciones elevadoras.

Obras comprendidas en el apartado A.iii:

- Proyecto básico y de ejecución por duplicado, suscrito por facultativo competente, que refleje la edificación existente y la reforma que se pretende. Si además se proyecta un cambio de uso, aquellas especificaciones necesarias para justificar el mismo, incluidas las que se refieren a las instalaciones necesarias en cumplimiento de las Ordenanzas de Prevención de incendios (O.M.P.I) y Código Técnico de la Edificación (DB-SI).
- Certificado de fijación de líneas, si procede, emitido por el Servicio de Planeamiento, en aras de determinar si el edificio se encuentra en fuera de ordenación.

- Esquema técnico justificativo según el modelo incluido en el Anexo IV.1 de esta Ordenanza, firmado por el proyectista.

- Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud (RD 1627/97, de 24.10.97, BOE nº 256, de 25.10.97).

3. Para la ejecución de muros de fábrica y vallados deberá aportarse la siguiente documentación:

- Memoria que describa la actuación propuesta: descripción, materiales a emplear y dimensiones (altura y longitud).

- Plano donde se indique la parcela y el vallado a realizar, identificando de forma precisa su emplazamiento. Si el vallado se pretende realizar con frente a una calle no urbanizada, se deberá aportar documento de señalamiento de alineaciones expedido por el Departamento de Topografía.

- Plano o croquis acotado de las características del vallado.

- En caso de reparación o reforma, deberá aportarse 2 fotografías exteriores del vallado a reparar.

- Si el vallado conlleva la ejecución de obra ciega de fábrica de altura superior a 1,20 metros, precisará un Acepto de dirección técnica por parte de técnico competente.

4. Para la instalación de invernaderos deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente.

5. Para la colocación de carteles y vallas de publicidad visibles desde la vía pública se deberá aportar la documentación prevista en la Ordenanza de Publicidad, tramitándose el expediente según lo dispuesto en la misma (BOP nº. 177, de 14 de septiembre de 2012).

6. Para la realización de zanjas para acometidas de los servicios del edificio a las redes generales de servicios urbanos, se presentará instancia suscrita por el solicitante y por el Técnico que se responsabilice de las condiciones de seguridad y salud en la ejecución, identificando de forma precisa la licencia de edificación a la

que complementa, su emplazamiento mediante plano de trazado de las infraestructuras a realizar, y describiendo la actuación, acompañada de planos visados por la compañías suministradoras de los servicios a cuyas redes pretenda acometer. Se presentará asimismo justificante de haber constituido fianza que garantice la correcta ejecución y la reparación de los desperfectos que puedan causarse en la vía pública o mobiliario urbano.

7. Para la ejecución de tendidos eléctricos, telefónicos y similares, se presentará instancia suscrita por el solicitante y proyecto de las obras a realizar, suscrito por técnico competente y con la estructura y contenido establecido en el artículo 350 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, proporcionado a la entidad de tales obras. La instalación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase se regirán por la Ordenanza reguladora de la instalación y funcionamiento de Antenas y otros equipos de telecomunicación en el municipio de Elche (BOP nº.216, de 19 de septiembre de 2002).

8. Si cualquiera de las actuaciones relacionadas en este artículo se pretendiera realizar conjuntamente con alguna actuación sujeta al otorgamiento de licencia de obras, ésta implicará asimismo la autorización para la realización de tal actuación, siempre que en el proyecto presentado se incluya la documentación exigida en este artículo para cada caso. Si se pretendiera realizar conjuntamente dos o más de las actuaciones relacionadas en este artículo, la documentación a presentar será la exigida para todos y cada uno de los supuestos.

Artículo 40. Plazo de resolución

El plazo para dictar la resolución por la que se declare la inexactitud, falsedad u omisión, en su caso, de la declaración responsable presentada por los interesados, será de un mes desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento.

CAPÍTULO V: LICENCIA DE INTERVENCIÓN

Artículo 41. Actos sujetos

Todas las actuaciones de edificación y/o construcción que se pretenda realizar en edificios catalogados, o en proceso de catalogación precisarán de licencia, con independencia del carácter de la intervención, así como de su posible calificación como mayor o menor.

Artículo 42. Las especialidades para la licencia de intervención en edificios catalogados

Para la tramitación de las licencias de intervención en edificios catalogados se seguirá el procedimiento general indicado en el Título I, con las especialidades que a continuación se indican:

1. En los edificios catalogados o en trámite de catalogación, sólo podrán realizarse las obras autorizadas por la preceptiva licencia de intervención o dispuestas en virtud de una orden de ejecución, no pudiendo ser objeto de declaración responsable.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana. Se ajustarán a las prescripciones del Plan Especial de Protección de Edificios y Conjuntos del término municipal de Elche, y requerirán informe de la Comisión de Supervisión y Control, así como informe o autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura, en los casos previstos en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. El procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud en el modelo normalizado correspondiente, al que se adjuntará toda la documentación que se deba acompañar a cada tipo de licencia, señalada en los artículos anteriores, en función de la naturaleza de la intervención.

Artículo 43. Plazo de resolución

1. El plazo máximo para resolver sobre las solicitudes de licencias de intervención en edificios catalogados o en trámite de catalogación es, con carácter general, de tres meses, siempre que dicho plazo no sea interrumpido para la subsanación de documentación o emisión de informes preceptivos.

2. Transcurrido el plazo señalado para resolver la solicitud de licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que se hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO VI: LICENCIA DE OCUPACIÓN

Artículo 44. Licencias de ocupación

1. La licencia de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones, y tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.

2. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de primera ocupación en los supuestos de primera transmisión de la vivienda. En segunda o posteriores transmisiones de viviendas protegidas, se estará a lo establecido en los artículos siguientes.

3. Los instrumentos de intervención ambiental previstos en la legislación vigente, o los que eventualmente los sustituyan, cumplen las funciones fiscalizadoras de las licencias de ocupación en el caso de las actividades que precisan de su emisión.

4. El Ayuntamiento creará un Registro Especial de Ocupación, donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencias de ocupación, especificando en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones.

Artículo 45. Licencia de primera ocupación

Se exigirá licencia de primera ocupación:

a. Para la primera utilización de los edificios.

b. Para la modificación de su uso cuando el nuevo uso a implantar sea el de vivienda.

c. Para edificaciones existentes que carezcan de licencia de ocupación y que precisen su obtención, en los siguientes supuestos:

    - Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

- Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

Artículo 46. Especialidades para el otorgamiento de la licencia parcial de ocupación

1. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que las fases concretas del proyecto para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

b. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

c. Que, cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas previstas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

2. Pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en las letras a) y c) anteriores, y ello sin perjuicio de que, respecto a las primeras, se requiera el ajuste a la legalidad, o se tramite procedimiento sancionador y/o de restauración de la legalidad, si procede.

Sin perjuicio de lo anterior, podrían concederse licencias de primera ocupación parcial respecto a aquellas partes del edificio (locales o viviendas) que estén finalizadas y se ajusten a la normativa urbanística, siempre que resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes, se cumplan las condiciones señaladas en las letras b y c anteriores y se encuentren igualmente

terminadas las zonas comunes, entre las que se entenderá incluido el garaje comunitario, si existiese.

Artículo 47. Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación

1. Obra nueva: Para la obtención de licencia de primera ocupación, una vez finalizada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia, se presentará la solicitud en modelo normalizado conforme al anexo de la presente Ordenanza (Mod. LoOc1), al que se deberá acompañar la documentación que se relaciona a continuación:

a. Documento que acredite la personalidad del solicitante (fotocopia del DNI/CIF) o la representación que ostente.

b. Si durante la ejecución de las obras autorizadas por la licencia se hubieran producido variaciones respecto al proyecto, no legalizadas mediante la correspondiente licencia de obra, en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación se presentará el proyecto rectificado y refundido, a fin de que se apruebe la correspondiente modificación de la licencia y se conceda licencia de primera ocupación, mediante resoluciones adoptadas simultáneamente.

c. Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela.

d. Certificado final de obra expedido por el Técnico Director de la misma y visado por el Colegio profesional correspondiente, con el contenido fijado en el Decreto 55/2009, de 17 de abril del Consell, o norma que lo sustituya.

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

f. Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura de propiedad o el correspondiente contrato de compraventa, arrendamiento, etc. En su caso, copia de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y de división horizontal.

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

h. Certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación. Dicho certificado deberá ser

suscrito, al menos, por el promotor, el proyectista, el director de la obra y el director de la ejecución de la obra. Tal certificación se ajustará a las prescripciones que establezca la normativa de desarrollo y Código Técnico de la Edificación DB-HR Protección frente al ruido.

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

j. Certificado de Eficiencia Energética del Edificio Terminado en caso de que le sea de aplicación el Real Decreto 47/2007 por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

k. Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

l. Justificante acreditativo del ingreso de la tasa correspondiente.

2. Tramitación excepcional para edificaciones existentes sin licencia de obras ni cédula de habitabilidad o licencia de ocupación anterior: Para la obtención de la licencia de primera ocupación de edificaciones existentes, que se han ejecutado sin licencia y carecen de cédula de habitabilidad o licencia de ocupación deberá verificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. La prescripción de las actuaciones municipales que pudieran ejercerse para restaurar la legalidad urbanística.

b. La falta de constancia de actuaciones tendentes a la restauración de la legalidad urbanística por parte de otras Administraciones competentes.

c. El cumplimiento de los requisitos técnicos derivados de la aplicación de la normativa sectorial que pudiera afectar a la edificación, referentes a la seguridad.

d. La comprobación de que la vivienda no se encuentra en suelo no urbanizable de especial protección ni se trata de un suelo en el que el uso de vivienda se encuentra prohibido o excluido por la normativa sectorial en vigor.

La solicitud se presentará en modelo normalizado incluido en el anexo a la presente Ordenanza, al que se deberá acompañar la siguiente documentación:

a. Documento que acredite la personalidad del solicitante (fotocopia del DNI/CIF) o la representación que ostente.

b. Documento acreditativo de la disponibilidad de la vivienda (escritura, contrato de compraventa, arrendamiento, etc.).

c. Certificado expedido por técnico competente visado por el respectivo Colegio Profesional, que acredite que el edificio o en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado cumple con la normativa técnica de habitabilidad y diseño que le sea de aplicación y que se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina, señalando la clase de suelo en que se encuentra, que no se trata de edificación de nueva planta y la antigüedad aproximada de la misma. Dicho certificado, que tendrá una validez máxima de seis meses desde la fecha de su firma, deberá hacer mención expresa a que la vivienda o el edificio disponen de las adecuadas condiciones de estabilidad estructural y de vertido de aguas residuales, si carecen de conexión a la red de alcantarillado municipal. En este último caso, y con el fin de justificar que la vivienda se ajusta a las condiciones de salubridad exigibles, deberá aportarse autorización de vertidos al terreno por parte del organismo de cuenca o bien se justificará la instalación de un depósito estanco con vaciado por gestor autorizado, en su caso.

d. Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de Naturaleza Urbana o, en su caso, recibo de dicho impuesto del período inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.

e. Fotografía de la construcción, acompañada de plano de situación.

f. Justificante acreditativo del ingreso de la tasa correspondiente.

g. En caso de edificaciones de nueva planta sin Dirección Técnica total o parcial, esta circunstancia, causada por cualquier supuesto, será susceptible de subsanación aportando certificado expedido por técnico competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, sobre terminación de las obras, condiciones de utilización de la urbanización y de los servicios y cumplimiento de las condiciones de seguridad y de las normas de habitabilidad.

Artículo 48. Procedimiento de concesión de la licencia de primera ocupación

El procedimiento para la tramitación de la licencia de primera ocupación se iniciará con la presentación de la solicitud normalizada, acompañándose de todos los documentos necesarios. Se seguirá el procedimiento general indicado en el Título III de la presente Ordenanza, con las siguientes especialidades:

En los supuestos de licencias de primera ocupación, previa la correspondiente visita de Inspección, la Oficina Técnica Municipal deberá poner de manifiesto en su informe si la ejecución de las obras de edificación (y urbanización, en su caso) se ha llevado a cabo con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones impuestas en la licencia de edificación, el cumplimiento de la normativa sobre garajes, en su caso, la aptitud de las obras para el uso al que se destinan, y la correcta reposición o ejecución de los servicios urbanísticos. En el supuesto de edificios que complementariamente incluyan garajes, el informe correspondiente deberá poner de manifiesto si la obra ejecutada se ajusta al proyecto específico aprobado. La licencia será título habilitante para la obtención del vado de acceso a los estacionamientos del edificio.

Artículo 49. Declaración responsable de segunda ocupación y posteriores

1. Será objeto de declaración responsable la segunda o posterior ocupación de las edificaciones e instalaciones cuando sea exigible la renovación de la licencia municipal de ocupación. Transcurridos diez años desde la obtención de licencia de primera ocupación, será necesaria dicha renovación en los siguientes supuestos:

a. Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

b. Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

2. Será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior, en su caso, siempre que se ejecuten obras de ampliación, reforma o rehabilitación, o modificación en edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica y obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas, en los términos señalados en los apartados b) y c) del artículo 2.2 de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación de la Comunidad Valenciana.

3. Para la declaración responsable de segunda ocupación, será necesaria la presentación ante el Registro Municipal del modelo normalizado que se adjunta como anexo (Mod. DROc), acompañado de la siguiente documentación:

a. Acreditación de la personalidad del solicitante o de la representación que ostente.

b. Documentación acreditativa de la propiedad o posesión de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (arrendamiento, compraventa, derecho real de usufructo, etc.).

c. Cédula de habitabilidad o licencia de ocupación anterior.

d. Fotografía de la fachada del edificio donde se encuentre situada la vivienda.

e. En caso de que se trate de viviendas situadas en suelo urbanizable o no urbanizable, plano de situación de la edificación a escala 1:2.000.

f. Certificado expedido por técnico competente, que acredite que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

g. Cuando se exija licencia de segunda o posteriores ocupaciones, consecuencia de obras que requieran proyecto técnico de edificación conforme al art. 2.2 de la Ley 38/1999, el certificado técnico deberá expresar la finalización de las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.

h. Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI), del período inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.

i. Recibo del abono de los servicios de agua y luz del periodo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud, o en su defecto, certificación original de las compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.

j. Justificante acreditativo del ingreso de la tasa correspondiente.

Artículo 50. Tramitación de la declaración responsable de segunda ocupación

El procedimiento mediante declaración responsable, se iniciará con la presentación de la solicitud, acompañándose de todos los documentos necesarios con el régimen siguiente:

1. Presentación de la declaración responsable de segunda o ulterior ocupación, conforme al modelo normalizado, debidamente cumplimentado, acompañado de la documentación correspondiente.

2. La Oficina Técnica Municipal comprobará la documentación aportada, y podrá realizar la inspección de la edificación. Cuando sea necesaria la subsanación de deficiencias o la aclaración de la documentación presentada, procederá el oportuno requerimiento al interesado para que proceda a subsanar o aclarar la documentación aportada, interrumpiéndose el cómputo del plazo hasta que se subsanen las deficiencias. El requerimiento se realizará en relación con todos los informes de deficiencias emitidos, advirtiendo al interesado que, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, transcurridos tres meses sin que realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración incoará procedimiento de declaración de caducidad, acordándose el archivo de las actuaciones.

Artículo 51. Plazo de resolución

1. El plazo máximo para resolver es de un mes, siempre que dicho plazo no sea interrumpido para la subsanación de deficiencias en la documentación presentada. Transcurrido dicho plazo sin resolución municipal, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el artículo 9 del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. El plazo para dejar sin efecto, en su caso, el uso solicitado mediante declaración responsable, será de un mes desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro General del Ayuntamiento, salvo que requieran de un instrumento de intervención ambiental, en cuyo caso el inicio del uso se sujeta a la previa obtención del mismo.

Artículo 52. Licencias de cambio de uso: objeto, documentación a presentar y procedimiento para su tramitación y resolución

1. La modificación de uso de no residencial a residencial implica la necesidad de obtener a la finalización de las obras la licencia de primera ocupación.

2. Cuando se pretenda modificar el uso previamente existente en una edificación, y el uso a implantar sea una actividad inocua no sujeta a instrumento de intervención ambiental ni a licencia de apertura (p.e asesorías, despachos profesionales, lugares de culto religioso etc.), se exigirá la licencia de ocupación para cambio de uso.

3. En caso de que el cambio del uso previamente existente requiera realización de obras, se deberá obtener previamente la licencia o autorización de obra, o presentar la declaración responsable que corresponda.

La documentación a presentar junto a la solicitud de obras que suponga una modificación del uso previamente existente cuando dicho uso a implantar sea una actividad inocua no sujeta a instrumento de intervención ambiental ni a licencia de apertura, deberá incluir, además de la prevista con carácter genérico en la presente Ordenanza, la siguiente documentación específica –sin perjuicio de la que resulte exigible conforme a la normativa específica aplicable en función del uso a implantar-:

- Memoria descriptiva de las obras y de la actividad, con indicación expresa del destino o uso específico de las mismas, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación y acorde con el planeamiento y demás normativa vigente. En la misma constará justificación de accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria, instalaciones y medidas correctoras en relación con la normativa técnica de aplicación (aforo, recorridos de evacuación, extintores, salidas de emergencia, etc.). En dicha Memoria se señalará expresamente que el uso a implantar consiste en una actividad inocua no sujeta a instrumento de intervención ambiental ni a licencia de apertura.

- Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento, suscritos por técnico competente.

- Valoración económica de las instalaciones, como parte de la anterior Memoria técnica.

En este caso la comprobación posterior municipal se llevará a cabo a través de la licencia de ocupación de cambio de uso, a la que se aportará la documentación prevista en la presente ordenanza para las licencias de ocupación, incluyendo en su tramitación, la comprobación de la documentación y las instalaciones específicas en función de la actividad a implantar, a través de la intervención e informe de los técnicos municipales afectados en sus competencias.

4. En caso de que el cambio del uso previamente existente no requiera realización de obras: se solicitará directamente la licencia de ocupación para cambio de uso según modelo que se acompaña como anexo.

La documentación a presentar será la propia de la licencia de ocupación según la presente Ordenanza y se adjuntará, como documentación específica, la siguiente –sin perjuicio de la que resulte exigible conforme a la normativa específica aplicable en función del uso a implantar-:

- Copia del libro del edificio, en caso de que exista.

- Planos o croquis a escala y acotados, de las plantas y secciones del local o establecimiento, suscritos por técnico competente.

- Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto y justificación de accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria, instalaciones medidas correctoras en relación con la normativa técnica de aplicación (aforo, recorridos de evacuación, extintores, salidas de emergencia etc.). Dicha documentación deberá estar suscrita por técnico competente.

- Valoración económica de las instalaciones, como parte de la anterior Memoria técnica.

Durante la tramitación municipal de la licencia de ocupación de cambio de uso se llevará a cabo la comprobación de la documentación y las instalaciones específicas en función del uso o actividad a implantar, a través de la intervención e informe de los técnicos municipales afectados en sus competencias.

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

6. Cuando el cambio de uso venga determinado por la realización de actividades que no tengan la condición de inocuas, y a las que le sea exigible licencia o comunicación ambiental, habrá que estar a la solicitud, documentación y trámites propios de los tipos de licencias referidos, con arreglo a la Ordenanza municipal que las regula.

CAPÍTULO VII: LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES

Artículo 53. Actos sujetos

La licencia para otras actuaciones urbanísticas estables tiene por objeto todas aquellas actuaciones permanentes o de duración indeterminada no contempladas en los artículos anteriores, que no implican obras de edificación o urbanización, y que consisten en las siguientes actuaciones:

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 extracción de áridos y la explotación de canteras. Para las actividades extractivas habrá que solicitar las autorizaciones que sean preceptivas, tanto en virtud de lo establecido en la legislación minera, como la autorización ambiental integrada o licencia ambiental, según los casos; la implantación de estos usos en suelo no urbanizable exige la declaración de interés comunitario.

c. 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.

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

e. La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares.

Artículo 54. Documentación necesaria

El procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud en el impreso normalizado que figura en el anexo (Mod. LoAce), acompañándose de la siguiente documentación:

a. Proyecto técnico redactado por técnico competente.

b. Si procede, estudio de impacto ambiental (o copia del pronunciamiento recaído en el seno de otro procedimiento autorizatorio).

c. En su caso, Estudio de integración paisajística.

d. Justificante del abono de las tasas correspondientes y demás exacciones municipales, de conformidad con las Ordenanzas Fiscales vigentes.

e. Cualquier otro documento que sea preceptivo, en virtud de lo que establezca una norma sectorial, estatal o autonómica.

f. Cuando se trate de alguna de las actuaciones previstas en el apartado a) del artículo anterior, podrá exigirse la previa suscripción de una póliza de seguro que cubra los riesgos derivados de la responsabilidad civil.

Artículo 55. Plazo de resolución

1. El plazo máximo para resolver las licencias para otras actuaciones urbanísticas estables es de dos meses, siempre que dicho plazo no sea interrumpido para la subsanación de documentación o emisión de informes preceptivos.

2. Transcurrido dicho plazo, sin que se hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el artículo 9 del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO VIII: LICENCIA DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES

Artículo 56. Actos sujetos

1. Son actos sujetos a licencia de usos y obras provisionales, las actuaciones no estables con evidente carácter de temporalidad, no previstas en el Plan General.

2. La provisionalidad de la obra debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

3. Se pueden otorgar licencias para usos provisionales, no contemplados en el planeamiento en vigor, en suelo urbanizable o urbano pendientes de la aprobación de planeamiento de desarrollo, siempre que no dificulten o desincentiven la ejecución del mismo. La documentación a presentar será la exigida en la Ordenanza reguladora del ejercicio de actividades económicas para el tipo de actividad y, en su caso, obra, de que se trate, aunque su autorización se otorgará en todo caso mediante licencia expresa.

4. Para que puedan autorizarse usos y obras provisionales en suelo urbanizable sin programa aprobado, cuando no estén previstos por el Plan, se deberán haber resuelto las dotaciones necesarias y su conexión con las redes municipales, o bien disponer de los servicios individuales que solucionen de forma provisional los servicios necesarios para el uso que se solicita.

5. Las licencias de obras y usos provisionales podrán extinguirse cuando así lo exijan razones de interés general, con cese de los usos y demolición de las obras, previa audiencia al interesado por un plazo de 15 días. La extinción deberá ser motivada y no dará derecho a indemnización.

6. La ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos al aire libre, se regirán por lo establecido en la correspondiente Ordenanza de Actividades Económicas y con sujeción a la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Artículo 57. Documentación necesaria

1. La documentación para cada una de estas actuaciones es la establecida para cada una de ellas en esta Ordenanza, añadiendo la manifestación de que se trata de obras provisionales y el compromiso del solicitante de desmontarla, sin exigir indemnización, una vez finalizado el plazo establecido en la correspondiente licencia.

2. Si no está expresamente recogida, al modelo normalizado de solicitud de licencia, que figura como anexo (Mod. LoPr), deberá acompañarse, en todo caso, la siguiente documentación:

a. Memoria descriptiva y justificativa, acompañada de plano de emplazamiento y delimitación de la superficie a ocupar.

b. En su caso, período de tiempo en el que se pretende desarrollar el uso provisional.

c. Presupuesto de ejecución material.

d. Proyecto técnico visado por colegio profesional, y nombramiento de dirección facultativa y empresa constructora en el caso de que el uso provisional implique la ejecución de alguna obra de construcción o instalación.

e. Suscripción de una póliza de seguro que cubra los riesgos derivados de la responsabilidad civil por la implantación de la obra provisional o el desarrollo del uso provisional.

f. Compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

g. Justificante del abono de las tasas correspondientes y demás exacciones municipales, de conformidad con las Ordenanzas Fiscales vigentes.

3. En el caso de que la instalación de una grúa se efectúe separadamente de la licencia principal de la que trae causa, se tramitará como licencia de obra provisional, aportando la documentación siguiente:

a. Plano que identifique su ubicación.

b. Un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.

c. Acreditación fehaciente de una póliza de seguro de responsabilidad civil con cobertura mínima de 300.000 euros, que incluya la grúa a instalar y que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en la obra.

d. Justificante del abono de las tasas correspondientes y demás exacciones municipales, de conformidad con las Ordenanzas Fiscales vigentes.

Artículo 58. Plazo de resolución

1. La resolución que de forma expresa ponga fin al procedimiento deberá se dictada y notificada en el plazo de dos meses, siempre que éste no sea interrumpido para la subsanación de deficiencias, o por la previa obtención de otras licencias.

2. Transcurrido el plazo señalado para resolver la solicitud de licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que se hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma establecida en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO IX: LA INTERRELACIÓN ENTRE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS Y LAS AUTORIZACIONES PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES

Artículo 59. La interrelación de autorizaciones urbanísticas y de actividades

1. Cuando las obras tengan por objeto la construcción y/o adecuación o reforma de un edificio o local para destinarlo a un uso distinto al de vivienda y dicho uso requiera la previa o simultánea obtención de licencia o comunicación ambiental, o se trate de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos sujetos a procedimiento de apertura mediante autorización, se tramitarán ambas solicitudes a la vez, mediante piezas separadas para cada procedimiento administrativo según sus trámites propios conforme a la normativa aplicable, de forma coordinada.

2. La propuesta de resolución de la solicitud del instrumento de intervención ambiental se tramitará con anterioridad a la licencia de edificación, y si se denegara la primera, se notificará al interesado junto con la

resolución de la segunda licencia en el mismo sentido denegatorio. En cambio, si se otorgara el instrumento de intervención ambiental, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia de edificación.

3. En cualquier caso, salvo que se trate de suelo no urbanizable, se podrá tramitar y otorgar la autorización urbanística aunque no se haya obtenido la otra licencia, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la otra licencia, debiéndose hacer constar la asunción de la plena responsabilidad en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue.

4. Cuando se trate de autorizaciones en materia de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, el documento de inversión y de asunción de responsabilidad deberá tramitarse en todo caso.

TÍTULO V: LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 60. Derecho de información urbanística de los ciudadanos

1. La información urbanística se regirá por los principios de accesibilidad y transparencia, y los ciudadanos tendrán derecho a acceder a ella en los términos dispuestos en Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE), así como Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006,de 19 de mayo, del Consell, en las demás normas aplicables y en la presente Ordenanza.

2. A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por información urbanística toda la información de la que dispongan las Administraciones Públicas, en todo tipo de soporte material en que figure, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aprobados, y en general, al régimen del suelo y condiciones de naturaleza urbanística de los terrenos.

3. Cualquier persona tiene derecho a recibir información urbanística del Departamento de Urbanismo sobre el contenido y estado de tramitación de cualquier plan o proyecto urbanístico cuyo expediente se encuentre iniciado o terminado, así como sobre el régimen urbanístico de cualquier parcela o zona del término

municipal, con los límites que a tal efecto establezca la normativa aplicable y con garantías de confidencialidad de aquellos datos que pudieran afectar al honor o intimidad personal o familiar, o contengan información personal sobre datos sensibles, dentro del ámbito establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Quien acredite ostentar un interés directo y legítimo en un expediente de licencia o declaración responsable regulado por la presente Ordenanza, tendrá derecho a examinarlo y a obtener copia de los documentos que figuren en el mismo.

Artículo 61. Formas que puede adoptar la información urbanística municipal

1. La información urbanística que el Ayuntamiento proporcione a los ciudadanos adoptará las siguientes formas:

a. Información general verbal: mediante consultas verbales, vista de expedientes y obtención de copias de documentos.

b. Información general escrita: mediante la contestación municipal por escrito a consultas concretas que planteen los ciudadanos por escrito presentado en el Ayuntamiento.

c. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

d. Cédula de Garantía Urbanística.

2. La prestación de los servicios indicados devengará el abono de las tasas fijadas al respecto en la Ordenanza Fiscal correspondiente. Dicho abono será previo a la obtención de lo solicitado y se formalizará mediante autoliquidación, cuyo impreso será facilitado en la Oficina Municipal de Atención al Ciudadano.

Artículo 62. Información general verbal

1. El Ayuntamiento habilitará los medios necesarios para proporcionar a los ciudadanos información urbanística general, el examen de expedientes que se encuentren expuestos al público e información sobre la situación administrativa de expedientes que se encuentren en tramitación. Esta información se atenderá por el

personal administrativo dentro del horario general de atención al público.

2. Para la consulta sobre alguna cuestión específica con personal técnico concreto, el interesado podrá solicitar cita previa, bien al Departamento administrativo que custodie el expediente, bien a la persona concreta con la que desee concertar una entrevista. La atención al público de los Servicios técnicos municipales se proporcionará durante al menos 2 horas, en horario de oficina, dos días a la semana. El horario de atención al público se fijará en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento.

3. El examen de proyectos o expedientes que se encuentren concluidos y la obtención de copias de proyectos o de documentos de expedientes se solicitará por escrito, en el Registro del Ayuntamiento, y será atendida en un plazo máximo de 7 días, a partir de la fecha del abono de las tasas correspondientes, salvo que circunstancias especiales (cantidad o complejidad del material a reproducir, coincidencia de solicitudes para reproducir la misma documentación, etc.) lo impidan, en cuyo caso se procurará atender la petición con la mayor diligencia posible. Se adjunta como anexo a la presente Ordenanza, modelo normalizado de solicitud de acceso a expedientes (Mod. Ace).

Artículo 63. Información escrita

1. Los servicios municipales contestarán por escrito a cuantas solicitudes de información urbanística se le soliciten mediante escrito presentado en la Oficina Municipal de Atención al Ciudadano. Toda persona, sea o no interesada a efectos legales, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de ejecución, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso. Cuando así se solicite por el interesado, la contestación municipal adoptará la forma de certificado.

2. La emisión de informes o certificados devengará las tasas correspondientes.

3. Junto a la solicitud, que se presentará en el impreso normalizado que figura en el anexo (Mod. Inf), se deberá presentar plano de situación y calificación referido a cartografía del PGOU a escala 1/5000. Dependiendo de la entidad de la consulta se solicitará documentación gráfica adicional.

4. A los efectos de la redacción de los proyectos de obras ordinarias de urbanización a que se refiere la presente Ordenanza, podrá instarse del Ayuntamiento consulta vinculante sobre las condiciones necesarias para la conversión de una parcela en solar.

5. La información escrita genérica será emitida en los siguientes plazos:

- Solicitud de informe técnico, en el plazo de quince días a contar desde el de su solicitud o entrada en el Registro municipal.
- Solicitud de Certificado, en el plazo de veinte días a contar desde el de su solicitud o entrada en el Registro.
- Solicitud de informe de compatibilidad del proyecto previo a la solicitud de autorización ambiental integrada, en el plazo de treinta días desde el de su solicitud o entrada en el Registro (Mod. Ccu).
- Solicitud de certificado de compatibilidad previo a la solicitud de licencia ambiental, en el plazo de treinta días desde el de su solicitud o entrada en el Registro.
- Solicitud de certificado de compatibilidad previo a la comunicación ambiental, en el plazo de quince días desde el de su solicitud o entrada en el Registro.

Artículo 64. Cédula de Garantía Urbanística

1. El Ayuntamiento expedirá, mediante resolución dictada por el Concejal delegado en la materia, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada. La Cédula expresará la calificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año, dentro del cual deberá solicitar la pertinente licencia.

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

- Localización de la parcela.
- Clase y categoría del suelo, con indicación concreta del uso y aprovechamiento asignados.
- Condiciones que debe cumplir la parcela para su conversión en solar, en su caso.
- Plazo para el cumplimiento de dicha condiciones.
- Afecciones legales que recaigan sobre la parcela.

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

4. Dentro del plazo de vigencia indicado en el apartado anterior, el promotor, con el refrendo expreso del titular de la parcela caso de no coincidir ambas condiciones, deberá solicitar la licencia de obras y garantizar, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse. El incumplimiento de esta obligación se considerará como incumplimiento del deber de edificación quedando la parcela sometida al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

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

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

DISPOSICIONES ADICIONALES: DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: REMISIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE

Las referencias que en la presente Ordenanza se hacen a la normativa vigente en el momento de su aprobación, se entienden hechas también a la normativa que, en su caso, la sustituya, sin necesidad de modificar la Ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

1. Para la contratación de sus servicios, las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos exigirán al titular de la obra, vivienda o actividad la autorización municipal que corresponda, según se indica:

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

- Para el suministro provisional de la obra (obra de nueva planta, rehabilitación integral, reconstrucción y demolición) se deberá aportar la licencia de edificación.
- Para el suministro definitivo debe exigirse la licencia de primera ocupación o declaración responsable. En el supuesto de viviendas protegidas de nueva construcción la cédula de calificación definitiva sustituirá a la declaración de primera ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.
- La denegación de la licencia o la suspensión de los efectos de la declaración implicará la interrupción de los suministros, en los términos expresados en la correspondiente resolución administrativa.

B. Cambio de titular en el contrato de suministro.
Para el cambio de titularidad, se deberá aportar original o duplicado de la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o declaración responsable, si tuviera fecha de otorgamiento inferior a 10 años. Si fuera de plazo superior, o se tratase de sucesivas transmisiones, se deberá presentar declaración responsable de segunda o posterior ocupación.

C. Uso no residencial. Licencia de apertura.
Para la contratación provisional o definitiva se exigirá la solicitud o el instrumento de intervención ambiental que corresponda, según la normativa aplicable en esta materia.

D. Locales sin uso.
Se exigirá presentación de licencia de ocupación o declaración responsable. La potencia a instalar será la mínima posible a los efectos de no amparar el funcionamiento de actividades sin licencia.

E. Otros supuestos.
Para la contratación provisional de los suministros referidos en supuestos no contemplados anteriormente y cuya autorización no competa a otras Concejalías, se requerirá la autorización de la Concejalía delegada en materia de Ordenación Urbana e Infraestructuras.

2. Para realizar los suministros a los locales o ubicaciones en las que se pretenda acometer actuaciones que se ejecuten mediante declaración responsable, bastará con la presentación por el peticionario a la compañía de una copia sellada de la Declaración Responsable presentada en el Registro del Ayuntamiento.

3. Cuando la actuación esté sujeta a licencia, el documento en el que se plasme la misma (notificación, certificación) será el necesario para contratar los suministros correspondientes, provisionales o definitivos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: VISADOS

1. Las referencias al visado colegial de documentación técnica que figuran en la presente Ordenanza habrán de entenderse obligatorias sólo en aquéllos supuestos en que así se establezca en la normativa vigente en esta materia, en la actualidad, el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre el visado colegial obligatorio y en

lo sucesivo la norma que pudiera sustituirle.

2. En los casos en que, en aplicación de la normativa aplicable, se admita la presentación de proyectos o certificados técnicos que deban ser redactados, suscritos, dirigidos o ejecutados por técnicos titulados competentes, en los que el visado colegial no sea obligatorio, los Servicios municipales que tramiten el procedimiento deberán comprobar la identidad y habilitación del autor del documento.

A tal efecto, deberá consultarse el Registro público de colegiados del Colegio correspondiente, accesible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Una vez efectuada la comprobación, se incorporará al expediente copia de la información obtenida del Registro. En caso de que dichos datos no se encuentren disponibles por no estar operativo el citado Registro, el profesional deberá aportar una certificación, expedida por el Colegio profesional correspondiente, acreditativa de la identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo. No se realizará consulta ni se exigirá la certificación, cuando el proyecto o documento se hubiera visado voluntariamente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA: NORMALIZACIÓN DOCUMENTAL E INTERPRETACIÓN DE LA ORDENANZA

1. La modificación de los modelos normalizados de solicitudes y demás documentación a presentar por los interesados en cada uno de los procedimiento dispuestos en la presente Ordenanza, se realizará mediante resolución del Concejal delegado en la materia, sin necesidad de acudir al procedimiento de modificación de la presente Ordenanza, debiendo mantenerse actualizados, en todo caso, tanto en las oficinas municipales como en la página web municipal.

2. Se faculta a la Concejalía que ostente la competencia en materia de Licencias urbanísticas para dictar cuantas resoluciones e instrucciones sean necesarias para la interpretación, aclaración y desarrollo de lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA Y FINAL: DISPOSICIÓN TRANSITORIA Y FINAL

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA: PROCEDIMIENTOS DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN TRÁMITE

Los procedimientos de autorización iniciados al amparo de la normativa anterior a la aprobación de la presente Ordenanza se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud. No obstante, el solicitante podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de dicha solicitud y optar por la regulación prevista en la presente Ordenanza, adaptando, cuando proceda, los proyectos a la normativa vigente.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA: ENTRADA EN VIGOR

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.