

## TÍTULO PRIMERO

### **DE LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y SU PROPIEDAD.**

#### CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1.1. Directrices generales de la evolución urbana y de ocupación del territorio.

Se estará a lo establecido en los arts. 1, 2 y 3 de la LRAU.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la ley defina.

##### Artículo 1.2. Clasificación del suelo.

1.- La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el propio Plan y sólo éste podrá mantenerla o modificarla.

La clasificación del suelo viene gráficamente recogida en los planos del plan general :  
E 1/10.000 nº 1, E 1/5.000 nº 3 y E 1/1.000 nº 2.

2.- El presente Plan de conformidad con la vigente legislación urbanística clasifica el territorio municipal de Vinaròs en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

3.- Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

4.- El suelo reservado a la Red estructural se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

5.- Los límites de aplicación de cada uno de ellos se concretan gráficamente en los planos de ordenación.

##### Artículo 1.3. Suelo Urbano.

1.- Constituye el Suelo Urbano aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal y así se representa en la documentación gráfica del Plan.

2.- El Plan clasificará como suelo urbano los terrenos que por convenir al modelo territorial pretenda mantener dentro del proceso urbanístico, de acuerdo con las reglas establecidas en él.

3.- La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como suelo urbano. El plan clasifica como suelo urbano terrenos incluidos en Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se prevé mediante actuaciones integradas pro ser más conveniente este método, para garantizar de forma más correcta y homogénea la obra pública de urbanización que se incluye en ellas.

4.- No obstante, solo a efectos de la valoración de inmuebles y derechos, los solares que decaigan de ésta condición se tasarán como suelo urbano, aunque sean clasificados de otro modo, cuando su propietario acredite haber consolidado dicha condición de solar, lícita y efectivamente, en regular desarrollo de la ordenación urbanística. Dicha acreditación se presumirá, salvo prueba en contrario, cuando sea público y notorio que el terreno tuvo históricamente la condición de solar de forma manifiesta.

##### Artículo 1.4. Suelo Urbanizable.

1.- Constituye el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tal, y así se representa en la documentación gráfica del Plan.

2.- La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio de suelo

urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat.

3.- El Plan clasificará como urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan incorporar dentro del proceso de urbanización con arreglo a lo establecido en el Plan.

4.- La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que estas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable.

#### Artículo 1.5. Suelo No Urbanizable.

1.- Constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan Clasifica como tal.

2.- Es vocación del Plan General que aquellos terrenos de suelo no urbanizable queden fuera del proceso urbanizador y por ello reciben tal calificación, por tener un valor agrícola, forestal o ganadero, mayores posibilidades de explotación de los recursos naturales, valores paisajísticos, históricos, culturales o para la defensa de la fauna, flora y el equilibrio ecológico así como las vías pecuarias con las protecciones que establece la legislación que le es de aplicación.

3.- El Plan clasifica el suelo no urbanizable, respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo no urbanizable 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

#### Artículo 1.6. Calificación del Suelo.

1.- El Plan General califica el suelo según su destino en la ordenación, en zonas urbanísticas.

2.- A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

3.- Las zonas urbanísticas definidas anteriormente pueden ser de dos tipos:

A) Los sistemas (equipamientos y dotaciones): que se refieren a zonas de suelo destinadas a servicios de carácter público y que pueden formar parte de la red primaria o estructural de dotaciones y equipamientos y por lo tanto dar servicio al conjunto de la población municipal o bien aquellas cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del municipio puede tener carácter complementario de las anteriores. Es el caso, entre otras, de las vías pecuarias a las que se les asigna un uso público compatible con la normativa sectorial aplicable e su ancho legal de dominio público.

B) Las zonas urbanísticas: Se refieren a áreas de suelo susceptibles de aprovechamiento, ya sea público o privado.

En el suelo urbano las distintas zonas corresponden a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas.

En el suelo no urbanizable las distintas zonas corresponden a diferentes zonas de protección de las características de los terrenos e implican diversas tolerancias para la edificación y el uso de las mismas. Tal es el caso de todos los suelos calificados como de especial protección (fluvial, costera, natural y paisajística, arqueológica o de vías pecuarias).

4.- Se llaman sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo. En las citadas zonas, el sistema de comunicaciones se diseñará respetando en todo momento el ancho legal de SNUP<sub>5</sub> de las vías pecuarias, quedando el suelo que ocupen fuere de reparto.

#### Artículo 1.7. Ordenación pormenorizada.

1.- Se llama ordenación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la ordenación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo, su rasante y alineaciones, su destino urbanístico y su parcelario.

2.- El Plan ordena pormenorizadamente con la misma precisión exigible de un Plan Parcial, los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estime prioritario.

- 3.- En todo caso establecerán dicha ordenación para el suelo urbano, legitimando en él la actuación directa sin Planes complementarios, sin perjuicio de la posibilidad de delimitar sectores de ordenación, diferida a un Plan de Reforma Interior para áreas cuya consolidación urbana se pretenda reestructurar con las finalidades expresadas en el artículo 12 D) de la LRAU, o bien unidades de ejecución que garanticen la homogeneidad de la obra pública de Urbanización.
- 4.- Se tendrán en cuenta las determinaciones contenidas en el art. 18 de la LRAU.
- 5.- Los terrenos de suelo urbanizable que el Plan no ordene pormenorizadamente deberán realizar esta pormenorización a través de un Plan Parcial.

#### Artículo 1.8. Red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

- 1.- Esta constituida por aquellos terrenos y construcciones de destino dotacional público que de un modo genérico aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Viene recogida en la documentación gráfica del Plan General .
- 2.- La red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderá las reservas precisas contenidas en el art. 17.2 de la LRAU.

#### Artículo 1.9. Condiciones de desarrollo del Plan.

Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones. El plan determina la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas establecidas de acuerdo con el art. 17.4 de la LRAU.

Vienen especificadas en la memoria justificativa del plan general y en las fichas de características urbanísticas de las unidades de ejecución y de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado.

#### Artículo 1.10. Condiciones de ejecución del Plan.

- 1.- Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades demaniales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.
- 2.- Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades demaniales mencionadas.
- 3.- Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

#### Artículo 1.11. Condiciones de uso y edificación del Plan.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

Artículo 1.12. Instrumentos de desarrollo y ejecución.

- 1.- El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose de conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.
- 2.- En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, este Plan General será desarrollado mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados, estén prevista o no en el plan general.

Artículo 1.13. Definición de Solar.

Se estará a la definición dada por el art. 6 de la LRAU.

## CAPÍTULO SEGUNDO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

### ■ Sección Primera: Introducción

#### Artículo 1.14. Objeto.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

#### Artículo 1.15. Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
- c) Información urbanística.
- d) Cédula de Garantía Urbanística.

#### Artículo 1.16. La utilización del suelo.

Su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones del planeamiento, y de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Urbanización: Deberes urbanísticos:
  - Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.
  - Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previsto previa garantía de su ejecución.
  - Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
  - Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- b) Derecho a urbanizar: Se define como la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento, para que adquiera la condición de solar.
- c) Derecho al aprovechamiento urbanístico: consistirá en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística, de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada.
- d) Derecho a edificar: Se define como la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. El otorgamiento de la licencia, de acuerdo con lo previsto en la presente normativa, determinará la definición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística. El derecho a edificar, es un derecho de ejercicio temporal en el sentido de que la iniciación, desarrollo y terminación se ajustará al calendario previsto en el acto de otorgamiento, hasta tal punto que el derecho a edificar se extinguirá por incumplimiento de los plazos fijados. A tal efecto el plazo establecido para la edificación al amparo de la licencia municipal de obras se establece en general en 2 años.  
No obstante, este plazo general podrá ajustarse, en virtud del volumen o dificultad de la obra, por el órgano que otorgue la licencia, ya sea de oficio o por solicitarlo el promotor.  
Para que opere el efecto extintivo o de caducidad de la licencia se requerirá de una resolución administrativa declarativo del incumplimiento, previa audiencia del interesado.

■ Sección Segunda: Disposiciones Generales.

Artículo 1.17. Obras y actividades sujetas a licencias.

- 1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 178 de la Ley del Suelo aprobado por R.D. 1346/1976, artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística. En general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes, así como los actos señalados por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
- 2.- Conforme a lo establecido en la legislación urbanística estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes, con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:
  1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
  2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
  6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
  7. Las obras de instalación de servicios públicos.
  8. Las parcelaciones urbanísticas.
  9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
  10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
  11. Los usos de carácter provisional.
  12. El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
  13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
  14. la demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente
  15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales; mercantiles o profesionales, servicios públicos en cualquier otro caso a que se destine el subsuelo.
  16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que estén enclavada en terrenos para los que existan un plan de ordenación aprobado.
  17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  18. Actos de edificación y uso del suelo realizados por particulares en terrenos de dominio público.
  19. Los actos de edificación y uso del suelo considerados como obras menores por el Plan General.
  20. La tala de cualquier árbol en Suelo Urbano y Urbanizable.
  21. Las plantaciones de árboles o arbustos en cualquier tipo de suelo, excepto los comprensivos de actividad agraria, que estarán sujetos a su normativa propia.
- 3.- La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.
- 4.- Se tendrá en cuenta las determinaciones recogidas en el art. 81 de la LRAU.

#### Artículo 1.18. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en los artículos anteriores que se promuevan por Organos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 244 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.) y artículos 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo 1.19. Clases o tipos de licencia.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 91 de la LRAU para las licencias de intervención, en los edificios catalogados en el Plan, las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas.
- d) De ocupación.
- e) De instalaciones.
- f) De otras actuaciones urbanísticas y obras civiles singulares.
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.
- h) De actividad y apertura.
- i) Licencias en suelo no urbanizables.

Todas las licencias urbanísticas usan como base obligatoria de la información la cartografía municipal a escala 1/1.000 en suelo urbano y a escala 1/5.000 en el resto de suelo (S)

#### Artículo 1.20. Procedimiento para su solicitud, tramitación y obtención.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas, en las Ordenanzas Municipales de aplicación y en los reglamentos y disposiciones particulares en virtud de la materia.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por el Ayuntamiento de Vinaròs, de conformidad con la legislación urbanística, de actividades calificadas y de régimen local de aplicación.

#### Artículo 1.21. Competencias de su adjudicación. Plazos.

Las licencias serán concedidas por el Alcalde, quien podrá delegar dicha atribución de acuerdo a la legislación de Régimen Local.

La licencia determina el plazo en que se debe comenzar a ejecutar las obras o a ejercerse la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras. Dichos plazos no serán superiores a los siguientes:

- a) Comienzo de la obra: Seis meses desde la concesión de la misma.
- b) Comienzo de la actividad: un año desde la concesión de la licencia de apertura si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma; e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.
- c) Finalización de las obras: dos años desde la obtención de la licencia, con carácter general, fijando el Ayuntamiento en cada caso los plazos correspondientes.

En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración, municipal con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia.

## Artículo 1.22. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias

### 1.- Caducidad.

- a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas. En caso de no fijarse ningún plazo se considerarán los siguientes plazos máximos:  
Comienzo: seis meses después de la concesión de la licencia.  
Finalización: 24 meses después de la concesión de la licencia.
- b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.
- c) Caduca igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.
- d) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.
- e) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- f) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de la mitad del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
- g) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.
- h) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

### 2.- Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.

3.- La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

## Artículo 1.23. Proyectos técnicos. Contenido para la obtención de licencia.

Todos los Proyectos Técnicos que acompañen las solicitudes de Licencia de Obras, se ajustarán a las siguientes condiciones en razón de su naturaleza.

Los Proyectos deberán ser como básicos, para su correspondiente tramitación, sin perjuicio de la necesaria presentación del proyecto de ejecución para la obtención de autorización de ejecución de las obras, correspondientes.

- a) Firmado por el Técnico o Técnicos competentes idóneos en las materias que contengan, tanto de proyecto como de la Dirección.
- b) Documentos mínimos a contener:



- 1.- Memoria: Justificando la solución urbanística, técnica, de ingeniería y arquitectónica, Descripción funcional, Descripción y justificación de las soluciones: constructivas, materiales escogidos e instalaciones. Normativas técnicas aplicadas, Justificación del cumplimiento de la legislación. Justificación de la compatibilidad con la ordenación y usos permitidos por el Plan General. Condiciones del solar o de la parcela.
- 2.- Antecedentes: Promotor; Solar; Situación geográfica; Topografía, superficie y linderos; Emplazamiento respecto a la población; Características y situación de los servicios existentes; Exposición de los servicios y soluciones estables para: agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado, teléfono, accesos, aparcamientos; Servidumbres existentes de tipo civil o por conducciones de energía eléctrica, agua, alcantarillado, y construcciones instalaciones adyacentes y naturales como árboles y cursos de agua; Subsuelo, estudio geotécnico del terreno, o justificación de su improcedencia, con reconocimiento y clasificación del terreno MV-101 o norma legal que la sustituya. Programa de necesidades de conjunto y cada una de sus partes; Propuestas de soluciones claramente definidas; Composición y desarrollo del Programa; Estructura urbana; Zonificación; Situación de las edificaciones; tipologías, Número de plantas y altura de la edificación en cada parte; Número de edificaciones; Características de superficie y volumétrica; Jardinería y complementos varios; Infraestructura; Movimiento de tierras; Pavimentación; Redes de saneamiento horizontal y conexiones; Abastecimiento de agua, riego y foco de incendio; Alumbrado público, De distribución de telefonía; De energía eléctrica; Viviendas tipologías; Descripción y razones de su adopción, Número de viviendas de cada tipo; Cuadro de superficies útiles y construidas de los distintos tipos; Locales y garajes; Cuadro de superficie por unidad independiente. Edificaciones complementarias; Razón de su adopción, descripción, Número y cuadro de superficies. Justificación de las soluciones formales y estéticas adoptadas; Relación con el entorno, su adecuación; Descripción de la ordenación de volúmenes, de los tipos de materiales, texturas y colores.
- 3.- Estudio técnico: Descripción y justificación de los materiales y sistemas elegidos; Cimientos; Estructura; Forjados; Cerramiento exteriores; Cubierta; Cálculo de cada elemento; Calculo de los aislamientos; Divisiones interiores; Alicatado y solados; Carpintería exterior; Carpintería interior; Cerrajería; Saneamiento; Fontanería; Aparatos sanitarios; Agua fría caliente; Fumistería; Electricidad; Vidrieras; Pintura; Instalaciones de calefacción y climatización; Antena colectiva; Ascensores y grupos hidroneumáticos.
- 4.- Estudio del impacto ambiental; Soluciones adoptadas y medidas de corrección; Justificación del cumplimiento de las ordenanzas medio ambientales de aplicación.
- 5.- Estudio económico: Superficies urbanizadas; Costes por metro cuadrado; Superficie construida; Costes por metro cuadrado; Presupuesto de ejecución material de la urbanización y de la edificación; Presupuesto de contrata de la obra y Presupuesto total; Coste por metro cuadrado con todos los gastos.
- 6.- Planos:
- Generales, situación y emplazamiento; Escalas 1/5.000, 1/2.000, 1/1.000, 1/500, sobre cartografía oficial municipal
  - Topográfico o estado del terreno, 1/500, curvas de nivel o cotas.
  - Ordenación general 1/500.
  - Urbanización, replanteo y nivelaciones 1/500 o 1/200.
  - Red viaria, saneamiento y abastecimiento 1/500, alumbrado complementos, perfiles mobiliario urbano, jardinería 1/500 y 1/100.
  - Descriptivos de las soluciones formales y estéticas, que se representarán con los medios gráficos adecuados para su comprensión, bien en planimetría, perspectivas, maquetas, fotomontajes u otro medio.
- 7.- Detalles a escala conveniente:
- Arquitectura, generales de distribución de cada planta y plantas tipo 1/100, 1/50, cubiertas y secciones 1/50.

- Alzados 1/100, 1/50, detalles constructivos 1/20, Sección constructiva 1/20, detalle carpintería 1/10, plano memoria de carpintería interior y exterior 1/20, planos de estructura y forjado, cimientos 1/100, 1/50, estructura vertical y horizontal 1/100, 1/50, detalles 1/20.
- Planos de instalaciones fontanería, saneamiento, electricidad, calefacción, climatización, telefonía, audiovisual, antenas, portero automático.

8.- Pliego de Condiciones:

- Condiciones técnicas, económicas y administrativas del desarrollo de la obra, descripción de las obras objeto del proyecto.
- Características, calidades y procedencia de los materiales.
- Adecuación a las Normas Básicas, tecnológicas y de calidad.
- Prescripciones que han de regular las ejecuciones de las distintas unidades de obra.
- El régimen, organización, programa de ejecución, seguimiento facultativo, ensayos y pruebas, recepción de las obras.
- Plazos de garantía y atribuciones, obligaciones y responsabilidades de cuantos intervengan en la realización de la misma.

9.- Mediciones y Presupuestos.

- De cada uno de los elementos y unidades de obra e instalación desglosada por capítulos o partidas.
- Presupuesto aplicado a la medición y a cada unidad de obra e instalación, su precio correspondiente.
- Presupuesto detallado por capítulos, presupuesto total de ejecución material de Contrata y general de la obra.

10.- Plazo de ejecución:

- Expresión de los plazos previstos de ejecución de las obras.

c) Obras con derribo previo:

Los Proyectos Técnicos para la obtención de una licencia de obras, que precisen el derribo de algún tipo de instalaciones, construcciones o edificios, contendrán obligatoriamente, en su memoria, presupuesto y estudios técnicos, los trabajos de derribo, planificación y medidas a adoptar para la seguridad.

d) Vuelos sobre espacio o vía pública:

Se incluirá un listado con las dimensiones, anchura, longitud y superficie de los vuelos proyectados, desglosados por unidad residencial o local en cada planta.

e) Obras de Urbanización:

Los proyectos técnicos para la obtención de una licencia de obras que precisen algún tipo de obras de urbanización, ya sean de nueva planta o remodelación, las detallarán con precisión en la documentación técnica.

Todos los proyectos de obras deberán adjuntar, además, el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o en su defecto el Estudio Básico de Seguridad y Salud, de acuerdo con lo establecido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, o normativa legal que la sustituya.

Todos los proyectos de obras deberán adjuntar, en su caso, proyecto técnico sobre instalaciones de telecomunicaciones, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-Ley 1/1.998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y su posterior desarrollo reglamentario, mediante el Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero, o normativa legal que la sustituya.

No obstante podrán presentar proyectos que por su naturaleza y objeto no precisen de toda la documentación anteriormente descrita, siempre y cuando, la obra a ejecutar quede perfectamente definida.

#### Artículo 1.24. Efectos de la concesión de licencias. Derechos y deberes

Obligaciones:

Toda licencia implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, las siguientes obligaciones:

- a) Abonar las tasas municipales y el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, con arreglo a lo establecido en la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre reguladora de las Haciendas Locales, y las Ordenanzas Fiscales Municipales; incluyendo el documento justificativo del mismo como parte de la documentación de solicitud de licencia.
- b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, en su caso.
- d) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- e) Requerirá expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### Artículo 1.25. Transmisión de licencias.

La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, que deberá autorizarla previamente. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías de las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

### ■ Sección Tercera: Licencias de obras.

#### Artículo 1.26. Licencias de obra de nueva planta

Se denomina obras de nueva planta, aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

#### Artículo 1.27. Licencias de obra de ampliación de edificación.

Se denomina obras de ampliación, aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

#### Artículo 1.28. Licencias de obra de reforma y rehabilitación.

Se entiende por obras de reforma, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente y pueden ser de los siguientes tipos:

- 1) Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como: modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjados, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, y otras análogas.
- 2) Las que no supongan modificación de la estructura pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta, según informe técnico.

- 3) Las obras que se realicen en locales sujetos al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo las obras menores que no afecten a las condiciones de seguridad e insonorización de los mismos.

#### Artículo 1.29. Licencias de derribo y demolición

Obras de demolición, aquellas que tienen por objeto la demolición de inmuebles en proporción superior al 50% de su superficie construida.

#### Artículo 1.30. Licencias de intervención sobre edificaciones protegidas

Se denomina licencia de intervención sobre edificios protegidos a toda autorización para la realización de obras y actuaciones de cualquier naturaleza, tendentes a alterar el estado físico de los edificios o elementos catalogados, cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención, ya sea de carácter básico o subsidiario. No podrán concederse licencias de demolición sobre edificios catalogados, sino en todo caso, licencias de intervención que contemplen la demolición parcial junto a otras operaciones, con expresión del resultado final de la actuación sobre el inmueble.

#### Artículo 1.31. Licencias de obras mayores y menores

Las licencias que se concederán para la ejecución de las obras anteriormente descritas según las características de las mismas son de dos tipos:

**A)** Licencia de obras mayores.

Es la, que corresponde otorgar para las obras de nueva planta, reforma y ampliación estructural, conservación estructural, derribo, modificación de la composición de la fachada e intervención en edificios o locales con obras que aun teniendo las características de obras menor suponga una intervención en más del 50% de la superficie construida del mismo.

**B)** Licencia de obras menores.

Es la que corresponde otorgar para las obras que no supongan modificación de volumen, no afecten a la estructura fundamental del inmueble y no se encuentren comprendidas en los apartados 2 y 3 de la definición de obras de reforma; tales como: cambios de piezas de saneamiento, alicatados, reparación o reposición de pavimentos, superposición de pavimentos ligeros, cambio de puertas o ventanas de fachada a vía pública sin modificar o con pequeña modificación de huecos, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas y otras análogas.

Es decir se refiere a todas aquellas obras que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva no requiere dirección técnica o facultativa. (No representen la construcción de más de 20 m<sup>2</sup> de nueva edificación de carácter siempre auxiliar).

#### Artículo 1.32. Licencias de obras en suelo urbano que no reúnan la condición de solar.

En terrenos de suelo urbano que no tengan la consideración de solar, la concesión de licencias atenderá a lo establecido en la normativa urbanística.

Si los terrenos no están incluidos en unidades de ejecución, además de la documentación relacionada con el correspondiente artículo de esta Sección, según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar la siguiente:

- a) compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.
- b) Justificación de la titularidad pública del vial o viales de acceso o de la cesión efectuada, en su caso.

- c) compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Carta de Pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización: La cuantía de fianza se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

Si los terrenos están incluidos en unidades de ejecución no se otorgarán licencias hasta que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación.
- b) Que el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que el peticionario se comprometa expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización previo o simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza, se establecerán anualmente para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento, previo informe técnico.

#### ■ Sección Cuarta: Otras licencias.

##### Artículo 1.33. Licencias de parcelación.

###### 1.- Parcelación urbanística.

- a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación que se aprueben en su desarrollo y solo en los términos previstos por éste.
- c) Todo acto de división o parcelación de terrenos estará sujeto a licencia municipal o a la declaración administrativa de su innecesariedad. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación. La división de los terrenos en suelo no urbanizable estará sujeta a las disposiciones de la Ley 4/1992, y de la Ley de Modernización de las explotaciones Agrarias 19/1995. No será necesaria licencia de parcelación en los supuestos contemplados en el artículo 5.5. de estas Normas.

###### 2.- Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, en los terrenos exigidos por la legislación hipotecaria, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación. En todo caso se expondrá si la división o parcelación tiene finalidad urbanística o rústica.

- b) Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan, en caso de suelo urbano o urbanizable.

3.- La licencia de parcelación urbanística se presume concedida y es innecesaria, con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, expropiación o normalización de fincas. Estos últimos se tramitarán como proyectos de reparcelación con finalidad normalizadora (artículo 68.2 de la LRAU).

4.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

#### Artículo 1.34. Licencias de obras de Urbanización

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a las unidades de ejecución.

2.- También será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter puntual o complementario, que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización, correspondiente a una unidad de ejecución y también para las de mera conservación y mantenimiento. A los efectos de la obtención de dicha licencia, el interesado aportará un proyecto de obras ordinarias que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar o podrá tramitarse junto con la licencia de edificación.

#### Artículo 1.35. Licencias de obras civiles singulares y de otras actuaciones urbanísticas.

- 1.- A los efectos de estas normas, se entiende por obras civiles singulares y otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del medio o del subsuelo no incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se acometan, que deben ser objeto de licencia municipal.
- 2.- Estas obras civiles y otras actuaciones incluyen los siguientes subgrupos:
- a) Obras civiles singulares. Se incluye en este grupo la construcción o instalación de esculturas, puentes, pasarelas, fuentes, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares de arquitectura o ingeniería civil, no incluidos en proyectos de obras o urbanización, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.
  - b) Otras actuaciones urbanísticas. Comprende este grupo todas las demás obras o instalaciones de carácter estable y permanente o de carácter temporal y complementario no incluidas en el grupo anterior, que no formen parte de proyecto de edificación o urbanización.
    - l) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
      - a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
      - b) Movimiento de tierras no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
      - c) El acondicionamiento de espacio libre de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
      - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
      - e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares
      - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, vallas publicitarias, etc.
      - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j) Vertederos de residuos o escombros.
  - k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
  - l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- II) Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Apertura de zanjas y calas
  - d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje, apeos y grúas y cualesquiera otros similares no incluidos en la relación anterior que se fija con carácter enunciativo.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos I) y II) que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3.- Condiciones de los proyectos de obras singulares y otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad u obra de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que dispongan las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

#### Artículo 1.36. Licencia de primera ocupación.

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para la concesión de Licencias de Obras de Edificación, determinará los documentos necesarios para la solicitud de estas licencias, así como el procedimiento y los requisitos para su concesión.

#### Artículo 1.37. Licencia de actividades calificadas, espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; o por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo establecido en dichas normativas. En el caso de las actividades Calificadas resultará, asimismo de aplicación la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989 de 2 de mayo (DOGV 4 mayo)

#### Artículo 1.38. Licencias de actividades inocuas.

En las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos no incluidos en los supuestos del artículo anterior, se especificarán claramente los siguientes extremos.

- a) Uso o destino previsto para el establecimiento.
- b) Emplazamiento del mismo indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo, (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate.
- c) Plano a escala o croquis acotado del local o recinto indicando la superficie del mismo y el emplazamiento de los dispositivos de seguridad contra incendios instalados.

#### Artículo 1.39. Licencias de instalaciones o actividades.

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como las modificaciones objetivas de las mismas, ampliaciones, reformas o actuaciones que incidan en los elementos de la actividad, y las modificaciones subjetivas de titularidad de las mismas (Traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales, aprobadas o que se aprueben.

#### Artículo 1.40. Licencias de obras u usos de naturaleza provisional. (modif. s/mod. puntual 27)

**1.- De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento, podrá otorgar en licencias para obras y usos de carácter provisional, siempre que se justifique el cumplimiento de la normativa vigente al respecto, y en los casos en que esta como el PGOU lo permitan. Estas edificaciones habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.**

**2.- La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia solo podrá concederse si concurren los factores establecidos en la legislación urbanística vigente, debiendo justificarse en la solicitudes de las mismas que se dan las circunstancias para poder solicitarlas y se cumplen las determinaciones contenidas en esta normativa.**

**Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivaran de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición o si así lo acordase el Ayuntamiento.**

**3'.- Las licencias provisionales de obras, deberán necesariamente justificar el uso (provisional) al que está estará destinada la edificación a la que se refiere.**

**3.- En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.**



**4.- Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo. A tales efectos se requerirá con carácter previo dicho compromiso en escritura pública.**

**5.- Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales, podrán concederse en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable Pormenorizado. En Suelo Urbanizable sin pormenorizar y Suelo No Urbanizable, se estará en la legislación urbanística vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.**

#### Artículo 1.41. Licencias en suelo no urbanizable

Se estará en lo dispuesto en la ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No urbanizable y en el Título 4 de estas normas.

### ■ Sección Quinta: Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

#### Artículo 1.42. Ordenes de ejecución y suspensión. Regulación.

Mediante las ordenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones, a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

#### Artículo 1.43. Ordenes de ejecución y suspensión. Plazos

A los efectos previstos en el artículo anterior, el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas, conforme a lo establecido en la legislación de aplicación.

#### Artículo 1.44. Interés turístico y/o estético

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, mientras no excedan del límite del deber de conservación que les corresponde.

En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá en la forma establecida en los artículos anteriores.

■ Sección Sexta: Información urbanística.

Artículo 1.45. Principios de publicidad del planeamiento

1.- El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2.- Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General, y los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente con los requisitos establecidos en el artículo 0.9 y 0.10 de estas Normas.

3.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional y de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán, asimismo, disponibles relaciones detalladas de los estudios de detalle aprobados de las delimitaciones de sectores o unidades de ejecución y planes de reforma interior, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidos y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

Artículo 1.46. Consultas previas a las licencias

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 1.47. Consultas de Régimen Jurídico. Informaciones Urbanísticas.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, o un sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en el que se acuerde, si se ubica en suelo urbanizable el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. Debiendo acompañar a tal efecto plano de emplazamiento de la finca del parcelario Municipal. Los Servicios Municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 1.48. Consulta previa para la promoción de planeamiento

1.- Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no sea preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2.- El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo (u otro órgano que disponga el Reglamento orgánico Municipal) y versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por el Ayuntamiento, dado el carácter no reglado de estas actuaciones, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3.- La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4.- La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, con tal de que presente un documento ajustado a la legislación aplicable. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Organo que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se derivan del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

#### Artículo 1.49. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos

1.- Los interesados podrán recabar del Ayuntamiento que se precise las exigencias derivadas de la protección a que esté sujeto el edificio o elemento catalogado, estableciéndose su régimen y nivel de protección.

2.- La consulta se acompañará de anteproyecto comprensivo de las actuaciones a realizar, que será dictaminado por el Organo Municipal competente que haya de otorgar ulteriormente la licencia, previo informe del Arquitecto Municipal si no se trata de Bienes de Interés Cultural.

3.- Cuando se trate de edificios o elementos considerados Bienes de Interés Cultural, según la Ley de Patrimonio, será perceptivo el informe previo de la Comisión correspondiente de la Consellería de Cultura, en tanto no sea redactado el Plan Especial de Protección correspondiente.

4.- Cuando se solicite definitivamente la licencia, con su proyecto de obras y documentación completa, se procederá simplemente a comprobar que el proyecto se ajusta al dictamen previo municipal si fue favorable, o informe previo, en su caso, de la Consellería de Cultura, siempre que no se alteren las circunstancias que los fundamentaron.

5.- Para poder conceder licencia, la consulta previa no es preceptiva, pero sí que lo es el dictamen favorable citado en el punto 2 de este artículo.

6.- El plazo máximo para emitir el dictamen municipal será de dos meses desde su petición.

En el caso que dicha petición se realice conjuntamente con la solicitud de licencia, no comenzarán a contar los plazos para la concesión de ésta, hasta que se haya emitido el citado dictamen.

En cualquier caso el dictamen nunca se considerará favorable por silencio administrativo.

#### Artículo 1.50. Silencio administrativo y plazos

Los dictámenes a los que hacen referencia la solicitud de la licencia, de los dos artículos anteriores, se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

#### Artículo 1.51. Ordenanza de regulación de los trámites y contenidos de las solicitudes de Licencia de Obras Menores

1. Las solicitudes de Licencia de Obras Menores se efectuarán con los modelos de instancia y otros documentos aprobados por el Ayuntamiento y que facilitará a los interesados.

2. Las solicitudes de Licencia de Obras Menores irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, inscrita y/o gráficamente, las obras con indicación de sus características, extensión y situación.

3. La solicitud de Licencia de Obras Menores, se acompañará de un Presupuesto de ejecución de material de la misma, firmado por el Promotor, Contratista o Técnico competente, si procede.

4. Se presentará junto a las solicitudes de Licencia de Obras Menores, un documento acreditativo de la Dirección Facultativa de las mismas, visado por el Colegio Profesional correspondiente, en los supuestos que se indican a continuación con la expresión: (Dirección Facultativa).

5. Deberán presentarse Planos de Ejecución de las obras, firmados por técnico o facultativo competente, en los supuestos señalados a continuación con la expresión: (Planos).
6. Tendrán la consideración de Obras Menores las que con tal carácter definan estas Ordenanzas, y por lo tanto serán las siguientes:
  - a) Las obras realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua, a que se refiere el punto séptimo de estas Ordenanzas.
  - b) Las obras auxiliares de la construcción enunciadas en el punto octavo de estas Ordenanzas.
  - c) Las obras pequeñas de reparación, rehabilitación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el punto noveno de estas Ordenanzas.
  - d) Las obras en terrenos, solares, parcelas o patios relacionadas en el punto décimo de estas Ordenanzas.
  - e) Las acciones comprendidas en los supuestos del punto undécimo de estas Ordenanzas.
7. Obras realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, se entienden:
  - a) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en la licencia de Obras Mayores (Planos).
  - b) Colocación de rótulos, banderas, anuncios, reclamos luminosos en su más amplio sentido. (Planos).
  - c) Colocación de anuncios, excepto los situados en la cubierta de los edificios que estarán sujetos a licencia de obras mayores.
  - d) Colocación de postes. (Planos)
  - e) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública. (Planos).
  - f) Instalación de marquesinas para comercios. (Planos y Dirección).
8. Obras auxiliares de la construcción, se considerarán:
  - a) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
  - b) Construcción de pasillos, andamios y similares.
  - c) Acodalamiento de fachadas. (Dirección).
  - d) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación del subsuelo, que no sean obras de cimentación.
  - e) Colocación de grúas, torres, ascensores, norias y otros aparatos elevadores para la construcción. (Proyecto y Dirección).
  - f) Realización de los trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de la medición de las alturas reguladoras y rasantes oficiales.
  - g) Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.
9. Obras pequeñas de reparación, rehabilitación, modificación o adecentamiento de edificios y decoración de locales, comprendidos en las siguientes:
  - a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas, que no modifiquen la estructura y mejoren las condiciones higiénicas y estéticas. (Planos).
  - b) Reparación de cubiertas y azoteas.
  - c) Pintura, estucado y reparación de fachadas de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico o ambiental.
  - d) Colocación de puertas, persianas y protecciones solares en aberturas.
  - e) Colocación de rejas, y elementos de protección seguridad.
  - f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - g) Construcción de pozos, fosas sépticas. (Dirección y Planos).
  - h) Modificación de balcones, miradores, repisas, marquesinas y elementos salientes en fachada.
  - i) Cambio o reparación de elementos estructurales de una construcción. (Planos y Dirección).
  - j) Ejecución y modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales. (Planos y Dirección).

- k) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos no estructurales.
  - l) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
  - m) Construcción y modificación de escaparates.
  - n) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, que no estén amparados por licencias de obras.
  - o) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro en fachadas o interiores.
  - p) Instalación de casetas, kioscos, construcciones provisionales de ocupación de la vía pública por períodos y no incluidos en la consideración de venta ambulante. (Planos).
  - q) Derribo de edificios no incluidos en catálogos de interés artístico o ambiental. (Planos y Dirección).
  - r) Construcción de pequeñas edificaciones auxiliares que no superen los 20 m<sup>2</sup> construidos (Planos).
10. Obras en terrenos, solares, parcela o patios relacionadas a continuación:
- a) Vallados y cercados definitivos. (Planos).
  - b) Derribo de cubiertas provisionales de una planta y menos de 50 m. cuadrados (cincuenta metros cuadrados) de superficie total. (Dirección).
  - c) Trabajos de nivelación en el entorno de un edificio construido, siempre que con ellos no se alteren en más de un metro cincuenta centímetros (1,50) las cotas del terreno natural, y menos de dos metros veinte centímetros (2,20) por debajo de las mismas, en algún punto del mismo. (Dirección).
  - d) Formación de jardines, cuando no se trate de los privados, complementarios a la edificación de la parcela.
  - e) Obras en el margen de carreteras y caminos.
11. Acciones comprendidas en los siguientes supuestos:
- a) La primera utilización de los edificios.
  - b) La licencia de segregación y parcelación en Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 1.52. Cédulas de Habitabilidad

1. La Cédula de Habitabilidad es el documento administrativo que acredita el cumplimiento de la normativa técnica sobre habitabilidad establecida por la Generalitat Valenciana, necesario para que cualquier clase de vivienda sea considerada apta a efecto de uso residencial o de morada humana.  
Se regulará por lo establecido en estas normas y por el Decreto 161/1989, de 30 de Octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana.
2. Obligatoriedad:  
La ocupación de una vivienda por cualquier título, requiere con carácter previo y obligatorio, el haber obtenido la Cédula de Habitabilidad, salvo en el caso de la primera ocupación de las viviendas de protección oficial o rehabilitadas, en las que la Cédula de Calificación Definitiva será suficiente.  
La Cédula de Habitabilidad tendrá un período de validez de cinco años, a partir de su fecha de expedición.  
Las empresas suministradoras de los servicios de agua, electricidad, gas y teléfono no podrán formalizar contratos de suministro con usuario de viviendas sin la previa presentación de la Cédula de Habitabilidad, cuyo número y fecha harán constar en los referidos contratos de suministro.
3. Documentación y procedimiento:  
Junto a la solicitud se deberán acompañar los siguientes documentos:
  - 3.1. En Edificios de viviendas de nueva planta (primera ocupación)
    - a) Acreditación de la personalidad del promotor (DNI o escritura y CIF en caso de personas jurídicas), o de la representación que ostente el solicitante.

- b) Certificación final de obra expedida por el Arquitecto Superior y Técnico, Directores de la obra, que se cumplimentará en el modelo oficial, y que habrá obtenido el visado de los respectivos Colegios Profesionales.
- c) La Licencia Municipal de Edificación.
- d) Certificación expedida por la Dirección Facultativa que acredite que las obras terminadas se ajustan a la Licencia de Obras concedida.
- e) Impresos de alta en la Contribución Territorial Urbana, o tributo que la sustituya.
- f) Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (arrendamiento, compra-venta, etc.)
- g) Certificación de las Compañías y Entidades suministradoras acreditativa de haber abonado los derechos de las acometidas generales al edificio de los servicios de electricidad, agua y, en su caso, gas, y de que, en consecuencia, dichos servicios están en condiciones de ser contratados por los adquirentes o usuarios de las viviendas.
- h) Certificación de instalación de antena colectiva de televisión expedida por la Administración competente en los supuestos de aplicación conforme.
- i) Impresos estadísticos debidamente cumplimentados conforme a la normativa específica sobre la materia.
- j) Justificación documental acreditativa de haber efectuado el abono de la tasa de habitabilidad.

Los promotores de edificios de viviendas podrán presentar de manera conjunta la documentación final de obra del edificio, integrada por la relacionada en los epígrafes b), c), d), e), g), h), e i) del apartado anterior, en cuyo caso no será necesaria su nueva presentación con las solicitudes correspondientes a cada vivienda.

### 3.2. En Viviendas de segunda o posteriores ocupaciones:

- a) Acreditación de la personalidad del solicitante (DNI, o escritura y CIF en el supuesto de persona jurídica), o de la representación que ostente el solicitante.
- b) Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (arrendamiento, compra-venta, etc.).
- c) Documentación acreditativa de la antigüedad de la vivienda que, cuando no resulte de la escritura o contrato, podrá cumplimentarse presentado certificación o nota del Registro, Certificación Técnica de Fin de Obra o alta en la Contribución Territorial Urbana o tributo que la sustituya.
- d) Recibo de la Contribución Territorial Urbana o tributo sustitutorio, del período inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.
- e) Certificación expedida por técnico competente, visada por el respectivo Colegio Profesional, que acredite que la vivienda cumple la normativa técnica de habitabilidad, y que no se trata de una edificación de nueva planta, con especificación de la clase de suelo en que la vivienda se ubica.
- f) Recibo del abono de los servicios de agua y luz del período anterior o, en su defecto, certificación de las Compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.
- g) Justificación documental acreditativa de haber efectuado el abono de la Tasa de Habitabilidad.

### 3.3. En Edificios de viviendas de nueva planta sin certificación técnica de fin de obra:

En los supuestos de solicitud de Cédula de Habitabilidad sin aportar el certificado final de obras, se requerirá a los Directores Técnicos de la obra su aportación en el plazo de quince días.

Cuando los Directores Técnicos de la obra no contestaran a dicho requerimiento o no alegaran suficiente y justificadas razones de carácter técnico o de defectos de

habitabilidad a juicio del Ayuntamiento, éste mediante resolución motivada podrá proceder al otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad, siempre que se haya efectuado inspección previa por los Servicios Técnicos, relativa a la comprobación de las condiciones de habitabilidad, expidiendo, en su caso, la certificación correspondiente. Todo ello, con reserva de las responsabilidades que puedan corresponder a los Directores Técnicos de la obra por causa del proceso de dirección de la misma.

Excepto los apartados b) y d) deberán cumplir con el resto de los requisitos establecidos en el apartado 3.1.

- 3.4. En Edificios de vivienda de nueva planta construido sin Dirección Técnica.  
La falta de dirección técnica será susceptible de subsanación aportando la siguiente documentación:
- a) Informe municipal acreditativo de la legalización de la edificación.
  - b) Certificación expedida por Técnico competente sobre terminación de las obras, condiciones de utilización de la urbanización y servicios, y cumplimiento de las condiciones de seguridad y de las normas de habitabilidad.

Excepto los apartados b), c) y d) deberán cumplir con el resto de los requisitos establecidos en el apartado 3.1.

4. Expedición de la Cédula.

A la vista de la documentación presentada el Ayuntamiento, previas las comprobaciones, inspecciones a la vivienda e informes que estime pertinentes, procederá a expedir el documento de Cédula de Habitabilidad.

Cuando la documentación presentada y/o de los informes e inspecciones practicadas se deduzca el incumplimiento de la normativa técnica de habitabilidad, el Ayuntamiento requerirá al interesado, y en su caso también a la Dirección Facultativa, para que proceda a subsanar las deficiencias de habitabilidad observadas en el plazo que estime oportuno. Transcurrido dicho plazo sin que se haya comunicado la realización de las obras de subsanación, el Ayuntamiento procederá a denegar la Cédula de Habitabilidad mediante resolución administrativa motivada, susceptible de ser recurrida en los términos establecidos en la legislación vigente.