

ORDENANZA
REGULADORA DE
LAS
AUTORIZACIONES
URBANÍSTICAS
EN EL
MUNICIPIO DE
ALTEA

MAYO 2024

Codi Validació: 797E47WP4CSHKRE9M2679NWSG
Verificació: <https://altea.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 113



Altea



Ordenanza aprobada, tras la correspondiente tramitación, por el Ayuntamiento Pleno en fecha 06 de junio de 2024.





ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	7
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES A LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS	11
CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO Y CONCEPTOS.	12
Artículo 1.º.- Régimen Jurídico de aplicación a las autorizaciones urbanísticas.....	12
Artículo 2.º.- Objeto de las autorizaciones urbanísticas.	12
Artículo 3.º.- Contenido de las autorizaciones urbanísticas.....	12
Artículo 4.º.- Definición de conceptos urbanísticos.	13
CAPÍTULO II. MODELOS NORMALIZADOS Y CUESTIONES GENERALES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO.	15
Artículo 5.º.- Modelos normalizados de autorizaciones urbanísticas.	15
Artículo 6.º.- Articulación de los distintos tipos de procedimientos de autorización urbanística y autorización de uso para el ejercicio de una actividad.	15
Artículo 7.º.- Reglas sobre la exigencia de visado y su materialización.....	16
Artículo 8.º.- Carteles informativos para la ejecución de obras.....	17
Artículo 9.º.- Del contenido de las obligaciones materiales.....	17
Artículo 10.º.- Del contenido de las obligaciones formales.	18
Artículo 11.º.- Forma de presentación de la documentación.	20
Artículo 12.º.- Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.	21
CAPÍTULO III. LA TRANSMISIBILIDAD DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS.....	22
Artículo 13.º.- La transmisión de las licencias urbanísticas.....	22
Artículo 14.º.- La transmisión de las declaraciones responsables.....	22
CAPÍTULO IV. LICENCIA POR FASES Y PARCIALES.....	23
Artículo 15.º.- Licencia por fases y parciales.	23
CAPÍTULO V. PLAZOS DE EJECUCIÓN, PRÓRROGAS Y CADUCIDAD Y REVOCACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS. 25	
Artículo 16.º.- Los plazos de ejecución en los actos amparados en autorizaciones urbanísticas... 25	
Artículo 17.º.- La prórroga en las autorizaciones urbanísticas.....	26
Artículo 18.º.- La caducidad de las autorizaciones urbanísticas.	26
Artículo 19.º.- La revocación de las autorizaciones urbanísticas.	27
CAPÍTULO V. ACTOS URBANÍSTICOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	27
Artículo 20.º.- Actos urbanísticos promovidos por el propio Ayuntamiento.	27
Artículo 21.º.- Actos urbanísticos promovidos por otras administraciones públicas.	28
TÍTULO II. INFORMACIONES URBANÍSTICAS Y OTRAS CONSIDERACIONES PREVIAS	29
CAPÍTULO I. LAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS PREVIAS	30
Artículo 22.º.- Derecho de la ciudadanía a la información urbanística.....	30



Artículo 23.º.-	<i>Tipos de información urbanística.</i>	30
Artículo 24.º.-	<i>Información urbanística general verbal.</i>	30
Artículo 25.º.-	<i>Información urbanística general escrita.</i>	31
Artículo 26.º.-	<i>Cédula de Garantía Urbanística.</i>	31
Artículo 27.º.-	<i>Procedimiento para la expedición de la información o cédula de garantía urbanística.</i>	32
CAPÍTULO II. OTROS CERTIFICADOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO.....		33
Artículo 28.º.-	<i>Certificados de compatibilidad urbanística para el ejercicio de actividades de cualquier índole.</i>	33
Artículo 29.º.-	<i>Certificados de compatibilidad urbanística para la inscripción de viviendas de uso turístico.</i>	34
Artículo 30.º.-	<i>Certificados de régimen urbanístico a efectos registrales.</i>	35
Artículo 31.º.-	<i>Certificados de alineaciones y rasantes.</i>	37
TÍTULO III. ACTOS Y USOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE		38
CAPÍTULO I. ACTOS Y USOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.....		39
Artículo 32.º.-	<i>Obras, usos y otros actos sujetos a Declaración Responsable.</i>	39
Artículo 33.º.-	<i>Documentación común necesaria para la formulación de la declaración responsable de obras.</i>	40
Artículo 34.º.-	<i>Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable para la instalación de tendidos y otros dispositivos de comunicación.</i>	41
Artículo 35.º.-	<i>Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable para la ejecución de obras de modificación o reforma.</i>	42
Artículo 36.º.-	<i>Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable para la ejecución de muros y vallados de parcelas no sujetos a licencia.</i>	42
Artículo 37.º.-	<i>Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de primera ocupación.</i>	43
Artículo 38.º.-	<i>Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de segunda o posteriores ocupaciones.</i>	47
Artículo 39.º.-	<i>Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de instalaciones fotovoltaicas.</i>	48
CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA LAS OBRAS, ACTOS Y USOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.....		48
Artículo 40.º.-	<i>Procedimiento general de tramitación de la declaración responsable para la realización de obras, instalaciones y otros usos.</i>	48
TÍTULO IV. ACTOS Y USOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA		53
CAPÍTULO I. ACTOS Y USOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.....		54





Artículo 41.º.-	Actos sujetos a licencia urbanística.....	54
Artículo 42.º.-	Clases de licencias urbanísticas.....	57
CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.		58
Artículo 43.º.-	Inicio del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.	58
Artículo 44.º.-	Emisión de informes y autorizaciones en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.	59
Artículo 45.º.-	Solicitudes de aclaración o de subsanación en el seno del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.....	60
Artículo 46.º.-	Resolución del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.....	61
CAPÍTULO III. ESPECIALIDADES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.		62
Artículo 47.º.-	Licencias de obras.	62
Artículo 48.º.-	Licencia de cambio de uso.....	65
Artículo 49.º.-	Licencia de usos y obras provisionales.	66
Artículo 50.º.-	Licencia de parcelación y/o modificación de fincas.	68
Artículo 51.º.-	Licencia de tala de árboles.....	71
Artículo 52.º.-	Licencia de urbanización.	72
Artículo 53.º.-	Licencia de intervención.....	74
Artículo 54.º.-	Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables no comprendidas en las anteriores.	75
TÍTULO V. ESPECIALIDADES EN ACTOS Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....		77
CAPÍTULO I. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....		78
Artículo 55.º.-	Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.	78
Artículo 56.º.-	Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales en suelo no urbanizable.	78
Artículo 57.º.-	Actuaciones promovidas por las personas particulares.	79
Artículo 58.º.-	Actos sujetos a previa Declaración de Interés Comunitario.....	79
Artículo 59.º.-	Actos sujetos a licencia sin previa declaración de interés comunitario.....	81
Artículo 60.º.-	Actos que no están sujetos a licencia ni a declaración responsable en suelo no urbanizable.	83
Artículo 61.º.-	Autorización para instalación de centrales fotovoltaicas en suelo no urbanizable.....	83
CAPÍTULO II. NORMAS DE GESTIÓN, INFORMES PRECEPTIVOS Y CANON DE USO.....		85
Artículo 62.º.-	Normas generales.	85
Artículo 63.º.-	Informes preceptivos para la obtención de licencia de obras.	86
CAPÍTULO III. ESPECIALIDADES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....		88
Artículo 64.º.-	Licencias de obras en suelo no urbanizable.	88
Artículo 65.º.-	Autorización de ocupación en suelo no urbanizable.....	89
Artículo 66.º.-	Licencia de obras y usos provisionales en suelo no urbanizable.	90



<i>Artículo 67.º.- Licencia de parcelación de fincas rústicas.....</i>	90
CAPÍTULO IV. LA ESPECIALIDAD DE LAS ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.....	92
Sección Primera. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en Suelo No Urbanizable.....	92
<i>Artículo 68.º.- Necesidad de previa tramitación y aprobación de Plan Especial.....</i>	92
<i>Artículo 69.º.- Licencia de minimización.....</i>	93
Sección Segunda. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.....	94
<i>Artículo 70.º.- Necesidad de previa declaración plenaria de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).....</i>	94
<i>Artículo 71.º.- Solicitud de declaración plenaria de “situación individualizada de impacto territorial” (DSI).....</i>	94
<i>Artículo 72.º.- Tramitación de la solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).....</i>	96
<i>Artículo 73.º.- Contenido del acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).....</i>	98
<i>Artículo 74.º.- Efectos del acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).....</i>	99
<i>Artículo 75.º.- Efectos de la no solicitud de las licencias de minimización y ocupación.....</i>	99
<i>Artículo 76.º.- Solicitud de licencia de minimización de impacto territorial.....</i>	100
<i>Artículo 77.º.- Tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial.....</i>	102
<i>Artículo 78.º.- Solicitud y tramitación de la ocupación en los supuestos especiales de minimización de impacto territorial.....</i>	103
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA	105
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA	105
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA	105
ANEXO I. GUÍA DE CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.....	106





ORDENANZA REGULADORA DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE ALTEA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La licencia urbanística es un acto administrativo de autorización mediante el cual la administración realiza un control reglado de legalidad sobre las obras o usos de suelo o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor/a de éstas, con carácter previo a su realización.

Ante la constante evolución legislativa que afecta a estos procesos autorizatorios, en los que deben desenvolverse tanto los Ayuntamientos como los promotores, se hace necesario contar con una herramienta útil que se encargue de regular los distintos tipos de procedimientos del actual marco jurídico, estableciendo sus clases, documentación necesaria en su tramitación y los requisitos que deben reunirse para su obtención, todo ello dentro del vigente marco jurídico estatal y autonómico.

La entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, impuso a los Estados miembros la obligación de eliminar todas las trabas jurídicas y barreras administrativas injustificadas a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios.

El Estado incorpora los principios de la citada Directiva al derecho interno por medio de un conjunto normativo constituido por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de modificación de diversas leyes –entre las que cabe destacar la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local- para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Y más recientemente, el Decreto-ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente





reactivación económica y el Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de vivienda, han venido a agilizar este régimen autorizador específico.

En materia de disciplina urbanística, la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, ahora recogida en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la citada Ley, incorpora el espíritu de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, introduciendo el sistema de actos comunicados y la declaración responsable, como alternativa a la licencia en determinados casos.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la actual ordenanza municipal reguladora del procedimiento de tramitación de declaración responsable del Ayuntamiento de Altea, ya obsoleta, adecuándola a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la nueva normativa, mediante la presente Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución española y su normativa de desarrollo, pretende facilitar la actividad administrativa, desplazando la técnica autorizatoria en aquellos supuestos previstos legalmente, evitando los controles previos y propiciando la existencia de controles posteriores a la presentación de una declaración responsable.

La presente Ordenanza tiene como objeto la regulación de la ejecución de obras, instalaciones y otras actuaciones urbanísticas, estableciendo los procedimientos, con la documentación y trámites que son necesarios para otorgar cualquier tipo de autorización urbanística, ya se encuentren sujetos a licencia urbanística o entren dentro del campo de las declaraciones responsables, a tenor de lo que dispone la normativa urbanística valenciana conformada por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Al amparo de lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto



Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, y Disposición Adicional Cuarta del Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro, se opta por la exclusión de la aplicación de las previsiones referidas a las entidades colaboradoras de la Administración (ECUV), dada la dispersión normativa de los diferentes instrumentos de ordenación actualmente existentes en el municipio, y en tanto, no se aprueben el Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada.

También se analizará en la presente ordenanza la regulación procedimental de las informaciones urbanísticas, en su doble vertiente: la de información urbanística general y la especial de la cédula de garantía urbanística, como aspectos previos al otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas, propiamente dichas.

A la vista de las grandes líneas generales expuestas, se estructura la presente Ordenanza de la siguiente forma:

En el **Título I** de la Ordenanza se regulan las **disposiciones que con carácter general se aplicarán a los distintos tipos de autorizaciones**. Entre dichas disposiciones generales se regulan los conceptos que a lo largo del texto de la Ordenanza se van a manejar, así como el objeto y contenido de las distintas autorizaciones.

El **Título II** regula una serie de consideraciones previas como es el caso de las **informaciones urbanísticas y certificados urbanísticos** que, con carácter previo, pueden o deben solicitar las personas interesadas en la tramitación de los distintos procedimientos.

Los **Títulos III y IV se encargan de regular los actos y usos sujetos a declaración responsable y licencia urbanística** distinguiéndose, claramente, dos tipos de autorizaciones: las sujetas a la presentación de una declaración responsable de las de control previo o tradicionalmente denominadas licencias urbanísticas.

En dichos títulos se regulan con detalle tanto la documentación a acompañar a uno y otro tipo de autorizaciones, como la tramitación procedimental en cada caso.





El Título V se encarga de regular todos los aspectos relacionados con los actos y usos a realizar en el suelo no urbanizable, con especial atención al nuevo régimen jurídico de la minimización de impacto territorial, a tenor de las reformas e introducción de dichos nuevos regímenes legales autorizatorios en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES A LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS





Capítulo I. Régimen jurídico y conceptos.

Artículo 1.º.- Régimen Jurídico de aplicación a las autorizaciones urbanísticas.

La presente Ordenanza se dicta al amparo de lo establecido, con carácter general, en el artículo 49 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y, particularmente, en desarrollo del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), sin perjuicio de los preceptos que puedan resultar de aplicación de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación en la Comunitat Valenciana (en adelante LOFCE), así como cualquier otra disposición legal y reglamentaria sectorial de aplicación, en la redacción actual dada a dichos preceptos.

Artículo 2.º.- Objeto de las autorizaciones urbanísticas.

La presente ordenanza tiene por objeto establecer los trámites y documentación necesaria para la obtención de cualquier autorización urbanística municipal, tanto para las actuaciones sujetas al régimen de la declaración responsable, como de actos o usos sujetos a licencia municipal urbanística.

Artículo 3.º.- Contenido de las autorizaciones urbanísticas.

Esta ordenanza se encarga de regular los procedimientos relativos a informaciones urbanísticas, declaraciones responsables y licencias urbanísticas, concretamente en los siguientes contenidos:

- a. Los procedimientos de información urbanística general.
- b. Los procedimientos para la expedición de las cédulas de garantía urbanística.
- c. Los procedimientos relacionados con la presentación de declaraciones responsables para los actos y usos sujetos a esta técnica autorizatoria.
- d. El procedimiento general para el otorgamiento de la licencia urbanística municipal: trámites comunes.
- e. Las especialidades de las autorizaciones de primera y segunda ocupación de edificios e instalaciones.



- f. Las especialidades para el otorgamiento de la autorización de cambio de uso de construcciones, edificaciones e instalaciones.
- g. Las especialidades para el otorgamiento de la licencia de usos y obras provisionales.
- h. Las especialidades para el otorgamiento de la licencia de modificación de fincas.
- i. Las especialidades para el otorgamiento de la licencia de tala de árboles.
- j. Las especialidades para el otorgamiento de la licencia de urbanización.
- k. Las especialidades para el otorgamiento de la licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.
- l. Las especialidades para la licencia de intervención sobre edificios o elementos protegidos.
- m. La documentación necesaria para acompañar, y régimen jurídico de aplicación, para el resto de actos o usos sujetos a licencia municipal.
- n. Las especialidades en la tramitación del procedimiento de las anteriores autorizaciones cuando dichos actos se realicen en suelo no urbanizable.

Artículo 4.º.- Definición de conceptos urbanísticos.

A los efectos de la presente Ordenanza se entienden los siguientes conceptos urbanísticos:

- a. **Licencia urbanística:** Acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad de la ciudadanía relacionada con los actos y usos de naturaleza urbanística, autorizando a éstos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios.
- b. **Declaración responsable urbanística:** Documento suscrito por el titular, la persona titular, prestadora o promotor/a, o su representante, en el que manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente para el reconocimiento de un derecho o para el ejercicio de la actividad urbanística que se dispone a iniciar, que posee la documentación que así lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure dicho reconocimiento o ejercicio.





- c. **Declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial:** Es aquella declaración administrativa que habilitará la regularización de la situación jurídica de las viviendas de uso residencial construidas en suelo no urbanizable al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación, pero que por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado no puedan integrarse en un ámbito de minimización de impactos.
- d. **Licencia de minimización de impacto territorial y ocupación (en adelante LSMIT):** Son las autorizaciones urbanísticas que permiten la regularización jurídica y ocupación de las viviendas de uso residencial construidas en suelo no urbanizable, al margen de los procesos formalizados señalados anteriormente, y que pueden conllevar la ejecución de obras o la adopción de otras medidas para el cumplimiento de la legalidad urbanística en suelo no urbanizable, a tenor de lo dispuesto en las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, una vez han obtenido la Declaración de Minimización de Impacto Territorial (en adelante DSMIT).
- e. **Proyecto:** Es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras a ejecutar. Deberá justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución, con el contenido y detalle exigido en el Código Técnico de la Edificación.
- f. **Promotor/a:** Será considerado promotor/a cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceras partes bajo cualquier título.
- g. **Projectista:** Es el agente que, por encargo del promotor/a y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.
- h. **Constructor/a:** Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor/a, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de estas con sujeción al proyecto.
- i. **Director/a de obra:** Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos Técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.



- j. **Director de la ejecución de la obra:** Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.
- k. **Técnico-a:** Persona física que posee cualquier título profesional reconocido con competencias profesionales para ejercer como proyectista, Director/a de obra o de la ejecución de la obra en los términos establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación y esté facultado para la firma de certificados de cumplimiento normativo de la obra ejecutada y/o la actividad.

Capítulo II. Modelos normalizados y cuestiones generales relativas al procedimiento.

Artículo 5.º.- Modelos normalizados de autorizaciones urbanísticas.

La presente Ordenanza servirá de base para conformar los modelos normalizados de solicitud que se emplearán en la tramitación de los procedimientos descritos, así como los modelos de declaración responsable para la autorización de actos y usos sujetos a esta técnica autorizatoria. El modelo de declaración responsable se atenderá a los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todos los modelos deberán encontrarse a disposición de la ciudadanía en la sede electrónica del Ayuntamiento, para general conocimiento y tramitación.

En los modelos normalizados se hará constar el necesario cumplimiento de las normas que regulan la protección de datos, a fin de un adecuado tratamiento de la información declarada.

Artículo 6.º.- Articulación de los distintos tipos de procedimientos de autorización urbanística y autorización de uso para el ejercicio de una actividad.

1. Las autorizaciones urbanísticas y las autorizaciones para el ejercicio de actividades sean de la índole que sean, son independientes por lo que su otorgamiento no lleva





aparejado el otorgamiento de las demás licencias o títulos jurídicos habilitantes exigidos por la normativa que sea de aplicación.

2. Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia o título jurídico habilitante para el desarrollo de la actividad que pretenda realizar la persona interesada, todos los títulos jurídicos habilitantes, cuando ello sea posible, se intentarán resolver en una única resolución.

3. No obstante, se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación, aunque no se haya obtenido la licencia ambiental o licencia de apertura en espectáculos públicos o actividades de pública concurrencia, siempre y cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la eventual denegación posterior de la licencia todavía no otorgada. Esta regla no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable que siempre requerirán el previo otorgamiento de la otra licencia exigible.

La solicitud de iniciación de las obras sometidas a licencia, de forma previa a la expedición del instrumento de intervención ambiental, exige que se presenten:

- Certificado de Compatibilidad Urbanística Municipal favorable al uso pretendido o referencia a su expedición previa.
- La asunción de la plena responsabilidad, que deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el secretario del ayuntamiento, debiéndose inscribir dicha condición en el registro de la propiedad.

Artículo 7.º.- Reglas sobre la exigencia de visado y su materialización.

La documentación técnica requerida en la presente ordenanza precisará del visado colegial en aquellos supuestos en los que así lo prevea la normativa estatal en materia de visado colegial obligatorio, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial Obligatorio.

En los casos en que dicho visado no sea exigible legalmente con el carácter de preceptivo, se presentará junto a la documentación técnica que corresponda una declaración responsable firmada por el Técnico-a en la que declare la titulación que posee y que ésta le habilita para la redacción de la documentación, así como que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de la profesión, su pertenencia al colegio



profesional que corresponda, señalando su número de colegiado, que conoce y asume la responsabilidad civil derivada de la documentación presentada.

Artículo 8.º.- Carteles informativos para la ejecución de obras.

En todas las obras e instalaciones debe disponerse de copia de la resolución expresa del otorgamiento de la licencia o de la declaración responsable presentada con número de registro y día de la fecha en que ha sido presentada la misma ante el Registro General de Entrada del Ayuntamiento.

En todas las actuaciones que hayan requerido la presentación de un proyecto Técnico debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo que indique el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del o de la proyectista, del constructor/a y de la dirección de obra y de ejecución.

El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceras partes.

Artículo 9.º.- Del contenido de las obligaciones materiales.

1. Todo titular de licencia o de una facultad adquirida mediante la presentación de Declaración Responsable está obligado a materializar el contenido de la misma en los plazos indicados en el artículo 16 de la presente Ordenanza.
2. El titular de una licencia o de una facultad adquirida mediante la presentación de Declaración Responsable debe ajustar la ejecución de la misma al proyecto o documentación autorizada.
3. En el caso de las licencias, cualquier modificación debe ser aprobada mediante la oportuna autorización de una modificación de la licencia originaria, que se plasmará en un proyecto refundido.
4. La ejecución de las obras objeto de una licencia o de una facultad adquirida mediante la presentación de Declaración Responsable, se llevará a cabo con el mayor





respeto a las personas y a los bienes públicos (vía pública, mobiliario urbano) y privados.

5. Para comenzar las obras de edificación se requerirá la acreditación previa de la existencia de proyecto de ejecución y de seguridad y salud, si es que antes no se hubieran presentado, cuando éstos sean necesarios.

6. En las actuaciones en las que resulte necesario utilizar la vía pública, se exigirá que el peticionario constituya una fianza, que tendrá por objeto garantizar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, la reparación de los posibles desperfectos que las obras o instalaciones puedan causar en la vía pública y en el mobiliario urbano y el exacto cumplimiento de lo autorizado, incluyendo expresamente la retirada de grúas y plataformas una vez terminada la obra o declarada la caducidad de la autorización/habilitación correspondiente.

Artículo 10.º.- Del contenido de las obligaciones formales.

1. El titular de una licencia o de una facultad adquirida mediante la presentación de Declaración Responsable, debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la ejecución de lo autorizado, así como inicio de las obras, interrupciones y fecha de finalización.

2. Los titulares de las licencias y declaraciones responsables reguladas en esta Ordenanza deberán satisfacer las exacciones municipales derivadas de su presentación o de su otorgamiento, que vengan establecidas en la Ordenanza Fiscal correspondiente. En los correspondientes modelos normalizados de las distintas solicitudes se indicará con carácter informativo el tipo de exacción a satisfacer y el plazo para ello.

3. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su otorgamiento, salvo que ésta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso serán de aplicación las vigentes al tiempo de su solicitud.

4. En toda obra debe tenerse a la vista, durante todo el proceso de ejecución de aquéllas, copia del título habilitante para las mismas: la licencia otorgada expresamente o la solicitud formulando la declaración responsable con el sello de registro de entrada del Ayuntamiento.



5. En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto Técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo en los términos establecidos en la presente Ordenanza (Artículo 8).

6. Quienes se encuentren realizando las actuaciones autorizadas por los medios establecidos en la presente Ordenanza tienen la obligación de facilitar las inspecciones que el Ayuntamiento realice sobre las mismas. La negativa u obstrucción a ello podrá determinar la paralización de las obras o actuaciones en ejecución, mediante resolución del órgano competente para ello.

7. En el caso de las licencias, y a los efectos de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, se deberá presentar al Ayuntamiento el Acta de Inicio.

8. Una vez terminada la obra, la dirección facultativa expedirá la certificación de final de obra en los términos dispuestos en la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación. Dicha certificación será comunicada al Ayuntamiento.

9. Para el supuesto de edificios que no precisen de licencia o declaración responsable de ocupación, por no encontrarse dentro de los supuestos recogidos en la ley 3/2004, de 30 de junio, Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, el promotor/a presentará el Certificado Final de Obras, a fin de que pueda girarse visita de comprobación de la adecuación de la edificación al proyecto aprobado. El resultado de dicha visita se plasmará en un documento de Conformidad con la licencia de edificación concedida, que se pronunciará sobre el cumplimiento de las condiciones necesarias para que el edificio pueda destinarse al uso global previsto en la ordenación urbanística aplicable (sin perjuicio de que para el ulterior ejercicio concreto de cualquier actividad específica -uso pormenorizado- sea precisa la tramitación del pertinente instrumento de intervención). Dicho documento se incorporará en la pertinente resolución, acuerdo municipal o certificado al respecto, que surtirá los efectos a los que se refiere el artículo 28.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

10. Las licencias urbanísticas o las facultades adquiridas mediante la presentación de una declaración responsable deben otorgarse dejando a salvo el derecho de





propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que sólo producirán efectos entre el Ayuntamiento y el titular de la licencia o título habilitante, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el Derecho.

Artículo 11.º.- Forma de presentación de la documentación.

1. La documentación relacionada con las actuaciones reguladas en esta Ordenanza se podrá presentar con arreglo a los siguientes medios:

- a) Presencialmente: en el Registro del Ayuntamiento o de cualquier otro órgano administrativo que pertenezca a la Administración del Estado o de las Comunidades Autónomas, en las oficinas de correos y en cualquier otro lugar expresamente admitido a estos efectos en la normativa vigente.
- b) Telemáticamente: en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Existirán en el Registro Electrónico General, a disposición de la ciudadanía, solicitudes o documentos electrónicos normalizados correspondientes a los procedimientos administrativos cuya tramitación telemática sea competencia de la sede electrónica. La presentación telemática conlleva la obligación de utilizar los modelos normalizados y aportar la documentación técnica y documental en los formatos y con las garantías expresamente establecidas en esta Ordenanza. Sin perjuicio de ello, se podrá acompañar a esa documentación mínima reglada cuantos documentos tenga bien presentar el particular peticionario o declarante.

3. Cuando se trate de proyectos u otra documentación técnica, se presentará en soporte informático. Cualquier modificación del proyecto original se presentará en las mismas condiciones reseñadas y en la forma de proyecto refundido.

4. Los documentos presentados de manera presencial deberán ser digitalizados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 39/2015 y demás normativa aplicable, para su incorporación en que la norma determine la custodia por la Administración de los documentos presentados o resulte obligatoria la presentación de objetos o de documentos en un soporte específico no susceptibles de digitalización.



Artículo 12.º.- Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán al titular de la obra o actividad, la acreditación de la obtención de los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental.

2. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten los servicios especificados en el apartado anterior, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.

3. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

4. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios, deberán:

1. Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.
2. Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
3. Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.





Capítulo III. La transmisibilidad de las autorizaciones urbanísticas.

Artículo 13.º.- La transmisión de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas podrán ser transmitidas con carácter general, debiendo ser comunicada la transmisión, por escrito, al Ayuntamiento para que surta plenos efectos jurídicos, acompañada, en su caso de la correspondiente garantía/as depositadas a nombre del adquirente de la licencia.

2. La comunicación de la transmisión deberá realizarse dentro del plazo de quince días a partir de que se haya producido la misma, se haya transmitido en documento privado o en documento público. En la comunicación, el adquirente deberá manifestar su compromiso de ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística otorgada y al proyecto Técnico presentado para su otorgamiento, así como los compromisos de no utilización de la edificación, en su caso, a nombre del nuevo promotor/a.

3. No será necesario adoptar ningún tipo de acuerdo municipal para que la transmisión opere plenos efectos, al tratarse de un acto de mera comunicación no sujeto a autorización. La Administración tomará razón del cambio de titularidad, dejando constancia fehaciente del mismo en sus archivos y registros.

4. El incumplimiento las obligaciones y compromisos determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular, no siendo causa de caducidad de la licencia.

Artículo 14.º.- La transmisión de las declaraciones responsables.

1. En el supuesto de tratarse de autorizaciones mediante la presentación de Declaraciones Responsables, el promotor/a podrá transmitir su derecho a ejecutar la obra a un tercero sin la necesidad de volver a presentar de nuevo ante la Administración, la documentación técnica y de otra índole que acompañaba a la declaración responsable presentada en su día.

2. Para que la transmisión surta plenos efectos jurídicos, deberá ser comunicada al Ayuntamiento mediante escrito en el que el adquirente manifieste su compromiso de



ejecutar la obra conforme al contenido de la declaración responsable efectuada por el promotor/a original.

3. El incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular.

Capítulo IV. Licencia por fases y parciales

Artículo 15.º.- Licencia por fases y parciales.

1. Se podrán otorgar licencias de obras que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización. Para ello, será necesario que el proyecto básico incluya:

- a) Un plano de división en fases de la obra, donde se distinga con claridad qué parte del inmueble ocupa cada fase y qué obras se realizarán en cada una de ellas.
- b) Un presupuesto de ejecución material de las obras, independiente, para cada una de las fases.

2. Cada una de las fases de la obra debe ser concedida y cobrar eficacia de manera independiente, susceptible de un uso autónomo, independiente y diferenciado respecto de la edificación de la que forman parte. Esto ha de ser comprobado para evitar autorizar el funcionamiento de una parte de la edificación o complejo edificatorio cuyas instalaciones y elementos estén estrechamente vinculados a la totalidad.

La verificación del cumplimiento de estas condiciones exige el siguiente procedimiento:

- a) Ha de presentarse un programa de autorizaciones por partes autónomas en el que se especifique que el mismo, si se aprueba, habilitará al promotor/a la obtención de autorizaciones parciales de funcionamiento (autónomas, independientes y diferenciadas).
- b) Se ha de fijar un plan de etapas de una licencia urbanística en el que se desglose pormenorizadamente cuáles son las zonas que serán susceptibles de uso y aquéllas en las que se continuarán efectuando obras, justificando





que la autorización parcial no perjudica las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total, ni éstas a la actividad.

- c) Ha de establecerse un sistema de acreditación del cumplimiento de los objetivos fijados en el programa de autorización por partes autónomas en el que se incluya que para la obtención de una licencia de funcionamiento parcial de la parte autónoma de la que se trate, ha de presentar la documentación exigida respecto de la citada parte autónoma.
- d) Debe acreditarse el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que posteriormente pueda recoger la licencia de primera ocupación y funcionamiento del conjunto, de tal manera que, en caso de incumplimiento del programa por causa imputable al promotor/a, sea posible la revocación de dicho programa autorizado, y se haya de proseguir la actuación por el sistema ordinario, procediéndose a la clausura de las actividades cuyo funcionamiento parcial se hubiera autorizado, sin indemnización alguna, y ello independientemente del procedimiento sancionador a que pueda haber lugar.

Para el inicio de las obras de cada fase, será necesaria la presentación, en su caso, del proyecto de ejecución de obras referido a dicha fase.

3. No se podrán presentar declaraciones responsables ni solicitar licencias para ejecutar obras que supongan intervenciones parciales en un inmueble sobre el que se pretenda realizar una actuación de mayor envergadura a la que aún no se haya otorgado licencia.

4. Cuando la licencia de obras se conceda por fases, el Ayuntamiento otorgará licencias de ocupación y/o utilidades limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- 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 las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.



En tales casos, el inicio de la ejecución de la licencia correspondiente a las obras o fase subsecuente deberá tener lugar dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de la anterior, y su finalización será la que se establezca en la licencia inicial.

5. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acto motivado que la persona solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

6. También pueden otorgarse licencias de ocupación y/o utilidades limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 4.a) del presente artículo y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

Capítulo V. Plazos de ejecución, prórrogas y caducidad y revocación de las autorizaciones urbanísticas.

Artículo 16.º.- Los plazos de ejecución en los actos amparados en autorizaciones urbanísticas.

1. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados, conforme a las determinaciones del planeamiento.

2. En defecto de la determinación de tales plazos en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística, se entenderá como plazo supletorio, en todo caso, que la persona interesada dispone de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

3. Las facultades adquiridas mediante la presentación de una Declaración Responsable deberán ser ejecutadas en el plazo indicado por el Promotor/a en su declaración, que no podrá exceder de veinticuatro meses.





4. La obra se deberá iniciar en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de recepción por el Ayuntamiento de la Declaración Responsable.

5. Excepcionalmente, dicho plazo podrá ampliarse por razones justificadas, a solicitud del promotor/a, sin que la ampliación pueda exceder de un año.

Artículo 17.º.- La prórroga en las autorizaciones urbanísticas.

1. Se podrán conceder prórrogas de los anteriores plazos, por un tiempo no superior al contenido de forma inicial en la licencia, siempre que esta sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgamiento de la prórroga.

2. Se podrán conceder prórrogas del plazo indicado por el Promotor/a en su Declaración Responsable, por un tiempo no superior al contenido en la misma, por razones justificadas y previa su solicitud por el Promotor/a, siempre que la actuación sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.

Artículo 18.º.- La caducidad de las autorizaciones urbanísticas.

1. Finalizados los plazos para iniciar y finalizar las obras, así como el incumplimiento de cualquier otra condición impuesta en la autorización urbanística correspondiente, se procederá de oficio o, a instancia de parte, a iniciar el procedimiento administrativo para la declaración de caducidad de la autorización o habilitación urbanística correspondiente.

2. La declaración de caducidad extinguirá la licencia o título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

3. La declaración de caducidad debe dictarse por el Alcalde, u órgano en quien delegue, previa audiencia de la persona interesada durante un plazo de 15 días. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso



del suelo, es preciso solicitar y obtener una nueva autorización o habilitación urbanística.

4. Las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia o del título habilitante se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes en materia de disciplina urbanística y sancionadora.

Artículo 19.º.- La revocación de las autorizaciones urbanísticas.

Cuando las autorizaciones urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento, podrán ser revocadas si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.

Capítulo V. Actos urbanísticos promovidos por Administraciones Públicas

Artículo 20.º.- Actos urbanísticos promovidos por el propio Ayuntamiento.

En el supuesto de que el propio Ayuntamiento pretenda la ejecución de cualquiera de las obras, actos o usos sujetos a autorización urbanística, el procedimiento será el siguiente:

1. Redacción del pertinente proyecto o memoria técnica descriptiva de la actuación, bien por los propios Servicios Técnicos Municipales o bien mediante su contratación externa.
2. Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la conformidad del proyecto o memoria técnica a la legislación aplicable.
3. En el supuesto de que sean precisos informes o autorizaciones previas sectoriales, se solicitará la emisión de los mismos.
4. En el caso de proyectos de urbanización, deberán someterse previamente a información pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 182 del TRLOTUP o norma que la sustituya.





5. Aprobación municipal, por el órgano competente, del proyecto o memoria técnica.
6. Una vez finalizadas las obras y/o instalaciones, se girará visita de inspección por los Servicios Técnicos Municipales para comprobar la adecuación de lo ejecutado al proyecto o memoria aprobados (acta de recepción). En el caso de que existan deficiencias, se requerirá su subsanación.
7. En el caso de que las obras conlleven el sometimiento a instrumento de intervención ambiental o de espectáculos, el proyecto deberá contener la separata para el ejercicio de la actividad, obteniéndose la apertura de las instalaciones tras la visita de inspección de los Servicios Técnicos Municipales. La modificación de proyectos de actividad por obras de reforma, ampliación o modificación también comprenderá la del proyecto de actividad correspondiente.

Artículo 21.º.- Actos urbanísticos promovidos por otras administraciones públicas.

1. Los actos de uso del suelo que sean promovidos por la Administración General del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia municipal, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable y legislación urbanística, en los términos regulados en dichas normas y prescripciones legales que le sean aplicables.



TÍTULO II. Informaciones urbanísticas y otras consideraciones previas





Capítulo I. Las informaciones urbanísticas previas

Artículo 22.º.- Derecho de la ciudadanía a la información urbanística.

La información urbanística se regirá por los principios de accesibilidad y transparencia y la ciudadanía tendrá derecho a acceder a ella en los términos dispuestos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) reconoce en su art. 13.d, el derecho de toda la ciudadanía al acceso a la información pública, archivos y registros, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y el resto del Ordenamiento Jurídico. El concepto de ciudadano-a abarca a un segmento poblacional mucho más amplio que el de la persona interesada en el procedimiento pues solo tendrán este carácter quienes acrediten la concurrencia de alguno de los tres supuestos del art. 4.1 LPACAP.

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 figuren, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aprobados, y en general al régimen de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos, usos permitidos o compatibles y usos incompatibles.

Artículo 23.º.- Tipos de información urbanística.

Se distinguen, básicamente, dos tipos de información urbanística: la información urbanística general, sea verbal o escrita y las solicitudes para la expedición de cédulas de garantía urbanística.

Artículo 24.º.- Información urbanística general verbal.

El Ayuntamiento dispondrá que por sus servicios Técnicos se atiendan las consultas verbales de las personas sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, estableciendo el horario de atención al público para facilitar dicha información urbanística verbal.



Artículo 25.º.- Información urbanística general escrita.

Toda persona, sea o no interesada a efectos legales, tiene derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos 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.

La solicitud de informe escrito deberá presentarse en el formulario habilitado a tal efecto, y contener los datos identificativos de la persona que formula la consulta, precisando de forma detallada la información que se solicita y el objeto de la consulta, que deberá sintetizarse en preguntas concretas y específicas. No se admitirán las consultas genéricas y abstractas en las que la persona solicitante no colabore diligentemente y de buena fe con la Administración Pública.

Artículo 26.º.- Cédula de Garantía Urbanística.

A tenor de lo establecido en el artículo 246 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de las personas interesadas Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado de las mismas.

La Cédula expresará la zonificación y clasificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año, dentro del cual deberá solicitar la pertinente licencia.

La propietaria o propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la Cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, el Ayuntamiento será responsable de los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que las personas interesadas no tuviesen pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha Cédula.





El otorgamiento de Cédulas de Garantía Urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito al que se refiera.

Artículo 27.º.- Procedimiento para la expedición de la información o cédula de garantía urbanística.

Tanto a los efectos de solicitar por escrito una información urbanística general como la cédula de garantía urbanística, la petición se deberá realizar en el **modelo normalizado de solicitud** establecido por el Ayuntamiento, debiendo presentarse en el Registro Municipal de Entrada a los efectos oportunos y para la tramitación siguiente:

1. Recibida la petición por escrito de una información urbanística o de una cédula de garantía urbanística, acompañada de la documentación que se hace constar en el modelo de solicitud, a fin de que se pueda identificar convenientemente la finca o la parcela sobre la que se solicita la información, se iniciará la tramitación del procedimiento oportuno, pasando a los Servicios Técnicos competentes para la emisión del preceptivo informe.
2. En los supuestos en los que no se identificara suficientemente los terrenos sobre los que se pretende tener información o para la expedición de la cédula de garantía urbanística, se procederá a notificar a las personas interesadas el correspondiente trámite de subsanación de deficiencias, durante 10 días y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con advertencia de que si durante dicho plazo no subsana los defectos de que adolece la petición, se procederá al archivo de la misma, previa resolución expresa debidamente notificada. Además, durante dicho periodo se suspenderá el plazo para la expedición de la información o cédula de garantía urbanística de que se trate.
3. Si la documentación se encuentra completa, se deberá proceder a realizar el preceptivo informe Técnico sobre lo solicitado por la persona interesada o, en los supuestos de la cédula de garantía urbanística, sobre el régimen establecido en el artículo 246 del TRLOTUP.



4. Realizado el informe Técnico, procederá a expedirse certificado por la Secretaría del Ayuntamiento del contenido de la información o de la cédula de garantía urbanística y con el Visto Bueno de la Alcaldía, o en su caso, Concejalía Delegada.
5. En el caso de las cédulas de garantía urbanística estas deberán, además, informarse jurídicamente por la persona responsable de planeamiento.
6. Antes de que transcurra un mes desde que la petición de información o cédula tuvo entrada en el Registro Municipal del Ayuntamiento, se deberá proceder a notificar a la persona interesada del contenido de la susodicha información, a través de la comunicación de la certificación expedida, en los términos indicados en el párrafo anterior.

Capítulo II. Otros certificados de carácter urbanístico

Artículo 28.º.- Certificados de compatibilidad urbanística para el ejercicio de actividades de cualquier índole.

1. El ejercicio de una actividad sujeta a algún instrumento de intervención ambiental a que se refiere la norma autonómica en la Ley 6/2014, o autorización en materia comercial regulada en la normativa básica estatal por la Ley 12/2012, o, en materia de espectáculos públicos, actividades recreativas o establecimientos públicos, regulado en la normativa autonómica por la Ley 14/2010 y Decreto 143/2015, requerirá la preceptiva solicitud y emisión del correspondiente certificado de compatibilidad urbanística que manifieste la compatibilidad del uso pretendido con el planeamiento vigente.

De igual forma se requerirá para la implantación de instalaciones de energías renovables (instalaciones fotovoltaicas y parques eólicos), certificado de compatibilidad urbanística municipal, a tenor de lo preceptuado en el Decreto-Ley 14/2020, excepto los supuestos de instalaciones de autoconsumo.

2. La petición se deberá realizar en el **modelo normalizado de solicitud de compatibilidad urbanística**, en sede electrónica, debiendo presentarse en el





Registro Municipal de Entrada a los efectos oportunos, junto a la documentación siguiente:

- a) Referencia catastral
- b) Plano georreferenciado para el supuesto de autorización ambiental integrada y plano de emplazamiento para los restantes instrumentos de intervención ambiental, en el que figure la totalidad de la parcela ocupada por la instalación proyectada.
- c) Memoria descriptiva de la instalación y actividad con sus características principales.
- d) Necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.
- e) Requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.
- f) Fotografía de la fachada.
- g) Descripción registral del inmueble (nota simple o escritura).

3. El procedimiento es igual al establecido en el artículo 27 para los procedimientos de información urbanística.

4. El certificado municipal regulado en el presente artículo es independiente de la licencia urbanística o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación.

Artículo 29.º.- Certificados de compatibilidad urbanística para la inscripción de viviendas de uso turístico.

1. Según lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana (LTOH), para la inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana de viviendas de uso turístico se deberá disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística, el cual deberá obtenerse en la administración local competente.

2. Se consideran viviendas de uso turístico las viviendas completas, cualquiera que sea su tipología que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio, según las circunstancias establecidas en el artículo 65 de la LTOH.



3. Con la **solicitud de compatibilidad urbanística municipal** deberá aportarse la referencia catastral y descripción registral de la misma (mediante nota simple o escritura), así como la correspondiente tasa y acreditación de tener en vigor el título habilitante de ocupación.

4. El informe urbanístico municipal se acompañará en todo caso de certificado suscrito por la Secretaría de la Corporación con el visto bueno de la Alcaldía, o en su caso, Concejalía Delegada, en el cual se contendrá pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística del uso turístico de la vivienda con el planeamiento urbanístico.

5. El informe urbanístico municipal regulado en el presente artículo es independiente de la licencia urbanística o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación.

6. La petición se deberá realizar en el **modelo normalizado de solicitud de compatibilidad urbanística**, debiendo presentarse en el Registro Municipal de Entrada a los efectos oportunos, junto a la documentación indicada en el citado modelo.

8. El procedimiento es igual al establecido en el artículo 27 para los procedimientos de información urbanística.

Artículo 30.º.- Certificados de régimen urbanístico a efectos registrales.

1. El certificado de régimen urbanístico a efectos registrales es emitido por el Secretario municipal y se pronunciará sobre los aspectos siguientes:

- Inexistencia de expedientes de disciplina urbanística sobre la finca, edificación o instalación correspondiente o el transcurso de los plazos de adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.
- Que el inmueble respectivo no tiene carácter demanial ni está emplazado en suelo calificado como tal, ni está afectado por servidumbres de uso público general, ni sobre suelo dotacional o





clasificado como suelo no urbanizable protegido ni incluido en el patrimonio cultural,

- Situación urbanística respecto del planeamiento vigente y, en su caso, si existe régimen de fuera de ordenación estricta por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación, o en asimilado a fuera de ordenación (cuando no sean plenamente compatibles con sus determinaciones), en las que se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

Todo ello, a los efectos de los previsto en los artículos 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015 de 30 de octubre y 255.5 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

2. Este certificado será expedido a instancia de persona interesada o, en su caso, de oficio, si se produce la declaración de obra nueva sin la previa expedición del Certificado de Régimen Urbanístico a efectos registrales, tras la correspondiente comunicación del Registro de la Propiedad.

3. Para la solicitud de este Certificado deberá acompañar

- a) Ubicación exacta de la finca sobre la que se solicita la información, indicando la referencia catastral.
- b) Certificado Técnico acreditativo de la superficie y cumplimiento de parámetros del planeamiento, así como antigüedad de la edificación.

4. La petición se deberá realizar en el **modelo normalizado de solicitud**, debiendo presentarse en el Registro Municipal de Entrada a los efectos oportunos, junto a la documentación indicada en el citado modelo.

5. El procedimiento es igual al establecido en el artículo 27 para los procedimientos de información urbanística.



Artículo 31.º.- Certificados de alineaciones y rasantes.

1. Para obtener la fijación de alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada del planeamiento, se deberá aportar la documentación siguiente:

- a) Instancia en modelo normalizado con identificación de la referencia catastral de la parcela.
- b) Acreditación del pago de la correspondiente Tasa.
- c) Levantamiento topográfico de la parcela y de los viales a los que da frente, con indicación de todos los elementos existentes (bordillos, apoyos de tendidos, tapas de alcantarillado, etc.), georreferenciado en sistema ETRS 89 en formato CAD.

2. El procedimiento es igual al establecido en el artículo 27 para los procedimientos de información urbanística.





TÍTULO III. ACTOS Y USOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE



Capítulo I. Actos y usos sujetos a Declaración Responsable

Artículo 32.º.- Obras, usos y otros actos sujetos a Declaración Responsable.

1. Serán objeto de **Declaración Responsable de Obras e instalaciones**, en los términos del artículo 233 y 241 del Decreto Legislativo 1/2021, las siguientes actuaciones siempre que **no afecte a dominio público y se actúe sobre inmuebles legalmente implantados**:

- a. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, la puesta en servicio de centros de transformación de energía eléctrica de media tensión, siempre que hubieran sido autorizados con anterioridad y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.
- b. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura, sin suponer sustitución o reposición de elementos estructurales principales, o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones, que no estén sujetas a licencia, de acuerdo con el artículo 42 de esta Ordenanza.
- c. Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación o construcciones auxiliares.
En este supuesto quedarán englobadas las obras de mantenimiento y conservación en el interior de los inmuebles (como sustitución de revestimientos e instalaciones en zonas privativas o elementos comunes, como son el caso de, zaguanes, garajes, patios de luces, etc.); las obras de mantenimiento en el exterior del edificio (como pueden ser retejados e impermeabilizaciones, reparación de daños no estructurales, reposición de elementos compositivos de la fachada, como los revestimientos exteriores, carpinterías, molduras, bajantes, etc.) que no afecten al aspecto exterior del edificio.





- d. Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, carentes de trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural. Se entiende por intervenciones carentes de trascendencia patrimonial, las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.
 - e. El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia, de acuerdo con la presente Ordenanza.
 - f. La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.
 - g. Instalación de producción de energía eléctrica, a partir de la energía de la radiación solar mediante tecnología fotovoltaica sobre edificaciones existentes, legalmente implantadas, salvo que se encuentren en suelo no urbanizable de protección.
2. No será exigible la presentación de declaración responsable para las actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, (incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y tanto si están ubicadas en dominio público como en privado), siempre que no se varíen los elementos de obra civil y mástil.

Artículo 33.º.- Documentación común necesaria para la formulación de la declaración responsable de obras.

1. La documentación a acompañar a las declaraciones responsables de obras, **común a todos los tipos de actuaciones**, consistirá en la aportación de los siguientes documentos:

- a) Modelo de Declaración Responsable en impreso normalizado.



- b) Identificación de la persona solicitante o representante.
- c) Identificación de la Referencia catastral y descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física de la obra referida al Planeamiento vigente.
- d) Justificante del pago de la tasa e ICIO correspondientes.
- e) Justificación del pago de Fianza en garantía de reposición de servicios, en su caso (para Presupuesto de Ejecución Material superiores a 20.000,00 € por un 3% del importe).
- f) Autorizaciones de otras administraciones sectoriales afectadas: Carreteras, Confederación Hidrográfica, Costas, Ministerio de Telecomunicaciones - Industria, Ferrocarriles, Patrimonio Cultural, etc.
- g) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
- h) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y plazo de duración de la misma estimado.
- i) Presupuesto detallado de las obras e instalaciones.

2. A dicha documentación se añadirá la relativa al tipo concreto de actuación que se trate y que se identifica en los artículos siguientes.

Artículo 34.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable para la instalación de tendidos y otros dispositivos de comunicación.

La documentación para acompañar a las declaraciones responsables para 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 conducciones en el subsuelo, sólo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, indicadas en el artículo 32 a):

- a) Documentación común del art. 33
- b) Deberá identificar **el uso al que se destinarán los suministros previstos**, acreditando la disposición de la licencia urbanística (edificación e inicio de obras, ocupación...) o ambiental correspondiente o relacionándola con el número de expediente correspondiente.
- c) Plano con el punto de conexión/entrega e informe favorable de condicionantes Técnicos de la compañía distribuidora/suministradora de los servicios a cuyas redes pretenda acometer.





- d) Proyecto o memoria Técnica (según proceda) de las obras a realizar, suscrito por Técnico-a competente, proporcionado a la entidad de tales obras.
- e) Manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

Artículo 35.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable para la ejecución de obras de modificación o reforma.

1. Documentación a acompañar a las **declaraciones responsables para obras de modificación o reforma** indicadas en el artículo 32 b), c) y d):

- a) Documentación común del art. 33
- b) Deberá aportarse el Informe de Evaluación del Edificio (IEE.CV), de conformidad con el Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana, en los edificios de tipología residencial con uso de vivienda cuando el edificio tenga una antigüedad superior a 50 años, o bien el número de inscripción en el registro autonómico.
- c) Documentación técnica necesaria en función de tipo de obra a realizar, conforme al modelo de instancia normalizado existente en la sede electrónica y web municipal.

2. La ocupación temporal del suelo o del vuelo demanial a los efectos de la instalación de andamiajes o instalaciones auxiliares de carácter temporal y mientras no se finalice la obra, requerirá de la obtención de la licencia de ocupación de vía pública o título jurídico equivalente que será tramitado por el departamento municipal competente en dominio público.

Artículo 36.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable para la ejecución de muros y vallados de parcelas no sujetos a licencia.

La documentación a acompañar a las declaraciones responsables para la ejecución de muros y vallados de parcelas y solares será la siguiente:



- a) Documentación común del art. 33
- b) Plano a escala o acotado del solar o parcela con indicación del vial perimetral, justificando el cumplimiento de las alineaciones del planeamiento, o en su caso, retranqueos establecidos en la legislación sectorial y en el planeamiento.
- c) Certificado de alineaciones para determinar la anchura viaria, siempre que no esté la alineación de fachada realizada.
- d) Plano de detalle constructivo del vallado a realizar, en el que se defina la altura del mismo.
- e) Presupuesto detallado con materiales.

Artículo 37.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de primera ocupación.

1. En las construcciones de nueva planta y en las existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, cambio de uso, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, el objeto de la declaración responsable de primera ocupación es comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue otorgada la licencia de edificación.
2. No será necesaria la obtención de declaración responsable de ocupación cuando la edificación vaya a ser destinada a un uso no residencial para el que sea necesario el pertinente instrumento de intervención ambiental o licencia de apertura.

La documentación para acompañar, cuando se sujete a declaración responsable, será la siguiente:

- a) Instancia en modelo normalizado
- b) Acreditación del pago de la correspondiente Tasa
- c) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble (escritura de propiedad o contrato compraventa, de arrendamiento, escritura de declaración de obra nueva en construcción, etc.).
- d) Fotografías en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la totalidad de la edificación y la situación de los viales que lindan con la parcela.





- e) Certificado final de obra y de instalaciones, acorde a la legislación aplicable en materia de ordenación de la edificación, expedido por la dirección facultativa y visado por los colegios profesionales correspondientes, y en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.
- f) Si han transcurrido tres meses desde la fecha del final de obras se deberá presentar, además, un certificado, suscrito por técnico competente, en el que se acredite que la edificación sigue ajustándose a la autorización urbanística otorgada por la Administración. Este certificado tendrá una validez máxima de tres meses.
- g) Acta de recepción de la obra, conforme a la legislación de ordenación de la edificación, con indicación del coste de ejecución material final real de las obras.
- h) Certificado final de las obras de urbanización, en su caso, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.
- i) Manifestación del promotor/a o titular del edificio de viviendas, o del titular de la respectiva vivienda, en la que se declare que el edificio, construcción o vivienda no se encuentra sujeto a ningún procedimiento de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- j) Certificado de cumplimiento de la normativa de prevención y protección contra incendios de los distintos elementos de la obra, exigidos por el Código Técnico de la Edificación.
- k) Certificado de aislamiento acústico y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, en el caso de edificios plurifamiliares.
- l) Certificación de eficiencia energética del edificio terminado, en su caso.
- m) Documento expedido por las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad de suministro definitivo o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. En todo caso hará referencia a los servicios de agua de consumo humano y suministro de energía eléctrica y si dispusiese de ellos, además, el de gas, energía térmica o cualesquiera otros.

En el caso de que no se pretenda o no exista la posibilidad de conexión a redes existentes, se justificará mediante certificado de Técnico-a competente



la disponibilidad del correspondiente servicio en cuantía suficiente para cubrir las necesidades básicas de la edificación, según la normativa aplicable (depósitos de agua potable, autogeneración de energía eléctrica, etc...). Si la edificación dispone de conexión a la red de saneamiento, se hará constar el número de expediente (o nombre del solicitante) bajo el cual se obtuvo la licencia para la ejecución de la acometida.

Si la edificación carece o va a carecer de conexión a la red de saneamiento, se presentará Certificado Técnico del Director/a de obra relativo al sistema de depuración de aguas residuales, y mención expresa a su correcto funcionamiento, tratamiento y vertido, indicándose expresamente que:

1. La depuración de vertidos y residuos que se generan se realiza conforme a la autorización del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica) para su vertido (se presentará copia de dicha autorización).
 2. O, alternativamente a lo anterior, la no existencia de vertidos al terreno al haberse ejecutado depósito estanco de capacidad mínima de 4.000 litros debidamente conectado a las instalaciones de la edificación generadoras de los vertidos, procediéndose a su periódico vaciado mediante un gestor autorizado (se adjuntará certificado Técnico de la correcta estanqueidad del depósito emitido por la empresa proveedora y documento justificativo de la contratación de la limpieza, evacuación y vertido con empresa que ostente la condición de gestor autorizado, así como Acreditación de haber presentado la comunicación de inexistencia de vertido al dominio público hidráulico ante la Confederación Hidrográfica del Júcar).
- n) Respecto de las instalaciones de accesibilidad a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, deberá disponerse de la documentación conforme a la legislación aplicable.
- o) Copia de la solicitud presentada ante la Consellería competente en industria del alta de nueva instalación de ascensor, en caso de su existencia
- p) Certificado firmado por la persona promotor/a y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los residuos generados en la obra.
- q) En el caso del suelo no urbanizable, escritura de vinculación de la construcción a la parcela con declaración de la indivisibilidad de la misma, o de la parte de la misma propuesta para su vinculación e indivisibilidad en la solicitud de licencia de edificación.

3. En las construcciones existentes que nunca hayan obtenido con anterioridad licencia de ocupación o análoga, totalmente finalizadas antes del día 20 de agosto de





2014, por lo que no es posible su renovación, el objeto de esta declaración responsable es comprobar la adecuación de éstas, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios. Serán requisitos previos necesarios para la eficacia de estas declaraciones responsables de ocupación la prescripción de las infracciones urbanísticas que, en su caso, se hubieran cometido, la falta de constancia de actuaciones tendentes a la restauración de la legalidad urbanística, tanto por parte municipal como por parte de otras administraciones competentes, el cumplimiento de los requisitos Técnicos derivados de la aplicación de la normativa sectorial que pudiera afectar a la edificación, referentes a la seguridad, y la comprobación de que el uso a que se destina la edificación no se encuentre prohibido o excluido en la zona por la normativa en vigor.

4. La documentación a acompañar a la declaración responsable de ocupación de construcciones existentes, a las que se refiere el apartado anterior, que nunca hayan obtenido anteriormente licencia de primera ocupación o análoga, será la siguiente:

- a) Modelo normalizado de declaración responsable de ocupación de viviendas existentes.
- b) Acreditación del pago de la correspondiente Tasa.
- c) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble (escritura de propiedad o contrato compraventa, de arrendamiento, escritura de declaración de obra nueva en construcción, etc.).
- d) Documentación fotográfica consistente en fotografías de la parcela en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales o espacios públicos que lindan con ella, así como las fachadas de los edificios colindantes, si los hay, y fotografías que describan completamente la edificación terminada.
- e) Documentos expedidos por las compañías suministradoras acreditativo de haber abonado los derechos de las acometidas generales y encontrarse en condiciones de contratar el suministro.
- f) Certificado de Técnico-a competente acreditativo del cumplimiento de la normativa de aplicación de acuerdo con el uso y características del edificio, con el contenido que se indica en las Fichas correspondientes del Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.



- g) Documentación acreditativa de no existencia de vertidos en los términos indicados en el apartado n) del punto 2 del presente artículo.

Artículo 38.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de segunda o posteriores ocupaciones.

1. La Declaración Responsable de segunda ocupación, se expide para acreditar que la ocupación de una vivienda o edificaciones destinadas a vivienda se ejerce mediante el reconocimiento y amparo de la aptitud para su uso y constituye requisito necesario para los suministros de agua y de energía eléctrica.

2. La documentación que se acompañará a la declaración responsable de segunda ocupación o posteriores, para viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, será la siguiente:

- a) Modelo de Declaración Responsable normalizado.
- b) Acreditación del pago de la correspondiente Tasa.
- c) Acreditación de haber obtenido licencia anterior de ocupación, cédula de habitabilidad o aportación de datos que faciliten su localización. En el caso de viviendas de VPO, se deberá aportar acreditación de haber obtenido la calificación de vivienda de protección oficial. En el supuesto de no poder acreditarse dicho título de ocupación anterior deberá tramitarse la Declaración Responsable de Ocupación con las especificaciones establecidas para viviendas existentes.
- d) Certificación expedida por Técnico-a competente, de que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del primer o anterior título habilitante de ocupación a la que se solicita. La validez de este certificado es de tres meses desde la fecha de su firma. El certificado se ajustará al modelo que se acompaña en las Fichas correspondientes del Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.
- e) Deberá aportarse el Informe de Evaluación del Edificio (IEE.CV), de conformidad con el Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana, en los edificios de tipología residencial con uso de vivienda cuando el edificio





tenga una antigüedad superior a 50 años, o número de inscripción en el registro autonómico.

Artículo 39.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de instalaciones fotovoltaicas.

La documentación que se acompañará a la declaración responsable de instalaciones fotovoltaicas será la siguiente:

- a) Documentación común del art. 33.
- b) Autorización administrativa de construcción, según Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto (autorización a tramitar ante la Conselleria competente en materia de energía), salvo en los casos de instalación para autoconsumo.
- c) Memoria descriptiva de la actuación y su ubicación con informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible y la legalidad de la edificación (o proyecto suscrito por Técnico-a competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra. En el caso de que sea necesario la redacción de proyecto Técnico, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición).
- d) Presupuesto de ejecución material.
- e) Plazo de inicio de la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.
- f) Estudio de Seguridad y Salud Laboral, cuando se requiera proyecto en cumplimiento del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- g) Documentación exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.

Capítulo II. Procedimiento de autorización para las obras, actos y usos sujetos a Declaración Responsable.

Artículo 40.º.- Procedimiento general de tramitación de la declaración responsable para la realización de obras, instalaciones y otros usos.



1. Fase inicial. – Presentación

1. La presentación de la documentación completa establecida en esta Ordenanza, conforme al modelo normalizado correspondiente, haciendo referencia expresa al cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial de aplicación y a la presente ordenanza, constando los datos identificativos de la persona interesada, promotor/a y agentes de la edificación, así como el emplazamiento de la actuación pretendida, habilitará a la persona solicitante para la ejecución de la actuación pretendida, sin perjuicio de las facultades de supervisión que corresponden a la Administración actuante.

2. Serán responsables con carácter exclusivo de la veracidad de los datos aportados, y dentro del marco de responsabilidades establecido por la Ley de Ordenación de Edificación y resto de normativa tanto estatal como sectorial de aplicación, los promotores y los o las proyectistas firmantes del proyecto o memoria presentada, cuando proceda, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.

3. La declaración responsable junto con la documentación que debe acompañarla se podrá presentar en cualquiera de las formas admitidas en la legislación básica de procedimiento administrativo común, señaladas en el artículo 11 y permitirá, el reconocimiento o ejercicio de un derecho, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos y se dictará resolución por la que se dejará sin efecto la declaración presentada y para el caso de haberse iniciado las obras se procederá a la adopción de medidas cautelares consistentes en la suspensión inmediata de la actividad, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

2. Fase admisión. - Subsanación y mejora de la declaración





1. Corresponde a la Administración municipal la comprobación de la documentación presentada, para constatar su adaptación al régimen de declaración responsable regulado en la presente ordenanza. Si del examen formal de la documentación resulta que la misma está incompleta o mal cumplimentada o no se trata del procedimiento adecuado para el tipo de autorización urbanística correspondiente, se le requerirá a la persona interesada la subsanación de las deficiencias detectadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, otorgando un plazo de 10 días hábiles, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido del procedimiento, archivándose la declaración presentada, previa resolución expresa que deberá notificarse a la persona interesada.

2. 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 inadmitirá la Declaración Responsable presentada y se requerirá a la persona interesada en los mismos términos a fin de que solicite la licencia de obras correspondiente. La inadmisión y el requerimiento que se efectúe supondrán la prohibición de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes, debiendo paralizarse las obras en el caso de que hayan sido iniciadas.

3. Si el informe desfavorable viene motivado porque la declaración responsable no se ajustan plenamente a la ordenación urbanística, se requerirá en los términos del artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al promotor/a, constructor/a y Técnico-a director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles un plazo de 10 días para alegar lo que a su derecho convenga y se advertirá de la suspensión de los efectos de la Declaración Responsable no pudiendo iniciarse o continuar con la realización de las obras.

4. Transcurrido el plazo y a la vista de la documentación aportada y/o alegaciones, si las hubiese, se efectuará diligencia de verificación que podrá ser favorable en cuyo caso se comunicará a la persona interesada y surtirá efectos la declaración responsable presentada o desfavorable, en cuyo caso se dictará resolución que se notificará a la persona interesada y quedara sin efecto la misma debiendo abstenerse de iniciar las obras o continuarlas.



3. Fase de comprobación. - Disciplina urbanística

1. El Ayuntamiento podrá ejercer las labores de inspección para comprobar que las actuaciones materiales objeto de Declaración Responsable cuentan con dicha autorización y se ajustan al contenido formal de la misma y para adoptar, en caso contrario, las medidas de restauración y disciplina urbanística que procedan. Del resultado de la visita se emitirá informe de conformidad por los Servicios Municipales o informe de disconformidad, que se incorporará al expediente.

2. Para el caso de que las obras en ejecución no cuenten con declaración responsable cuando esta fuera necesaria o bien cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia se ordenará sin más trámite la suspensión inmediata de las obras. El acuerdo de suspensión requerirá a la persona interesada para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda.

3. Si las obras en ejecución cuentan con declaración responsable, cuando esta sea exigible, pero se aparten del proyecto adjunto a dicha declaración o no se ajusten plenamente a la ordenación urbanística, se comunicará al promotor/a, constructor/a y Técnico-a director las anomalías observadas y se les concederá un plazo de diez días para que aleguen cuanto a su derecho convenga. La falta injustificada de contestación en dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas, por lo que se acordará de inmediato la paralización de las obras con comunicación a las compañías suministradoras de servicios públicos. Para el caso de alegar la conformidad de las obras con la declaración responsable presentada, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar de las obras examinándose los pormenores de esta juntamente con la inspección urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes. A la vista de la citada acta se resolverá determinado la conformidad de las obras con la declaración responsable o bien se concederá un plazo para que estas se adecuen a las condiciones de la declaración responsable, vencido el cual sin que esta se produzca tendrá lugar su paralización.

4. Si las obras se encontraran terminadas y se hubieran ejecutado sin contar con la preceptiva declaración responsable se requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística.





5. En el caso de disconformidad de las obras ejecutadas, con arreglo al contenido de la declaración responsable, que supongan un exceso de las obras realizadas sobre las declaradas, pero que se ajustan al régimen autorizador de declaración responsable, el informe de los servicios Técnicos contendrá valoración estimada del sobrecoste, a los efectos de la liquidación definitiva de las tasas correspondientes, para que por los servicios competentes se expidan las liquidaciones complementarias procedentes.

6. En el caso de que las obras ejecutadas no encuentren acomodo en ningún régimen autorizador, con la presentación de una declaración responsable o la sujeción a licencia, se incoará el correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, sin perjuicio de la tramitación posterior de los procedimientos sancionadores que pudieran corresponder, con arreglo a la normativa que regula la disciplina urbanística contenida en el TRLOTUP.



TÍTULO IV. ACTOS Y USOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA





Capítulo I. Actos y usos sujetos a Licencia Urbanística.

Artículo 41.º.- Actos sujetos a licencia urbanística.

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

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción implantación de instalaciones de nueva planta (y/o de ampliación de las existentes).
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando la tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
- e) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- f) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural. Se entiende por intervenciones carentes de trascendencia patrimonial, las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.
- g) La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo cuando se trate de obras auxiliares o constructivas de una instalación sujeta a instrumento de intervención ambiental y la Administración verifique en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.
- h) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural.



- i) 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.
- j) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que supongan sustitución o reposición de elementos estructurales principales, o que, sin suponerlo, se trate de actuaciones en dominio público.
- k) La demolición de las construcciones.
- l) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos.
- m) El alzamiento de muros de fábrica y el cierre de parcela, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.
- n) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- o) La apertura de caminos, así como la modificación o pavimentación de estos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) La ejecución de obras de urbanización.
- r) En suelo urbano la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, así como la reparación de conducciones y despliegue de redes en el subsuelo, siempre que afecte a dominio público; a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, o, a otras áreas de vigilancia arqueológica.
En suelo que no tenga la clasificación de urbano la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, así como la reparación de conducciones y despliegue de redes en el subsuelo.
- s) La colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, siempre que afecte a dominio público, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, o, a otras áreas de vigilancia arqueológica. Además, estarán sujetos a licencia los supuestos en los que no se haya presentado y aprobado un plan anual de instalaciones de redes de servicios, o, específicamente de acuerdo con la Ley de Telecomunicaciones, un plan de despliegue de las redes de telecomunicaciones y tengan una ocupación superior a 300 metros cuadrados o, afecte a espacios naturales protegidos.
- t) Cualquier actuación en dominio público incluida la instalación de grúas, andamios o similares.





- u) Instalación de producción de energía eléctrica, a partir de la energía de la radiación solar mediante tecnología fotovoltaica, cuando se trate de implantación en parcela de suelo urbano sin edificar, suelo urbanizable o suelo no urbanizable.
- v) Las actuaciones de minimización de impacto territorial con arreglo a la regulación específica establecida en el capítulo correspondiente de la presente ordenanza.

2.- No se encuentran sujetos a licencia urbanística todos aquellos actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo que se encuentren sujetos al régimen de la declaración responsable contenido en los artículos anteriores.

3.- Tampoco estarán sujetos al otorgamiento de licencia urbanística, las siguientes actuaciones:

- a) Las actuaciones de obras de urbanización, cuando hayan sido previamente autorizadas como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública o de gestión urbanística de iguales efectos autorizatorios.
- b) Las obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a instrumento de intervención ambiental y la administración verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.
- c) Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, como el acopio de materiales.
- d) Obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución.
- e) Obras de realización de vados para entrada de vehículos.
- f) Actuaciones promovidas directamente por el Ayuntamiento en su término municipal, en cuyo caso el régimen autorizatorio en materia urbanística y ambiental, comercial o de espectáculos viene determinado por los procedimientos establecidos en la presente ordenanza.
- g) Actuaciones realizadas por las Administraciones Públicas cuando así venga exceptuado por la normativa, y en los términos establecidos del artículo 243 del TRLOTUP.
- h) Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.



- i) Los movimientos de suelo propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, el desfonde, la formación de mesetas y caballones, incluyendo los propios de la replantación de especies leñosas siempre que no impliquen actuaciones sujetas a licencia o declaración responsable conforme a la presente ordenanza.
- j) Las actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, (incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y tanto si están ubicadas en dominio público como en privado), siempre que no se varíen los elementos de obra civil y mástil.

Artículo 42.º.- Clases de licencias urbanísticas.

De las clasificaciones de actos y usos sujetos a licencia urbanística que ha sido indicada en el artículo anterior, se establece la siguiente tipología de licencias urbanísticas:

- a) Licencia de obras para las construcciones y edificaciones de nueva planta, la implantación de instalaciones, incluidas las casas prefabricadas, “mobil home” caravanas fijas e instalaciones similares, las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso y la demolición de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- b) Licencia de cambio de uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre las mismas.
- c) Licencia de usos y obras provisionales, incluida la instalación de grúa y la colocación de andamiaje en vía pública, así como las instalaciones fotovoltaicas en suelo urbano sin edificar y en suelo urbanizable o no urbanizable.
- d) Licencia de modificación de fincas
- e) Licencia de tala de árboles o de vegetación arbustiva
- f) Licencia de urbanización
- g) Licencia de intervención sobre edificios inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.
- h) Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.





- i) Licencias de minimización de impacto territorial con arreglo a la regulación específica establecida en el capítulo correspondiente de la presente ordenanza.

Capítulo II. Procedimiento general de otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

Artículo 43.º.- Inicio del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.

1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.
2. La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud.
3. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento podrán ser revocadas si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento a su titular de la indemnización que corresponda por aplicación de la legislación estatal.
4. El procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística se iniciará a instancia de persona interesada mediante la presentación de solicitud normalizada dirigida a la Alcaldía-Presidencia, salvo delegación de competencia en Junta de Gobierno Local o Concejal competente en los términos previstos en la normativa de régimen local y en el correspondiente decreto de delegación de competencias vigente a la fecha de presentación de la solicitud.
5. La solicitud normalizada que habrá de presentarse en Registro General de Entrada o por cualquiera de los otros medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, habrá de estar acompañada de los documentos que en esta Ordenanza se precisan en función de la clase de licencia urbanística solicitada. La persona interesada deberá aportar la documentación referida, aun estando a disposición de



otras administraciones, en tanto no estén operativos los sistemas electrónicos que habiliten al Ayuntamiento a consultar o recabar los mismos.

6. En caso de que la solicitud no reúna los requisitos exigidos en el artículo 66, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o no acompañe los documentos preceptivos exigidos por la legislación urbanística aplicable y en la presente ordenanza, se concederá a la persona interesada, por una sola vez, un plazo de 10 días para que complete o subsane la documentación presentada, con advertencia de que si no atiende el requerimiento se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa de archivo del expediente, debidamente notificada con expresión de recursos.

7. El procedimiento sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de un proyecto Técnico, si procede, y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución de conformidad con lo establecido en el artículo 238.3 del TRLOTUP y en la presente ordenanza.

Artículo 44.º.- Emisión de informes y autorizaciones en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.

1. Presentada la instancia acompañada de la documentación exigida en la presente ordenanza, se procederá por el Departamento de Urbanismo a solicitar simultáneamente y por una sola vez todos los informes municipales necesarios para poder resolver el expediente.

2. En todo caso, se emitirán cuantos informes Técnicos sean necesarios para pronunciarse sobre la conformidad de lo solicitado a la normativa urbanística y demás normas sectoriales de aplicación, e informe jurídico que deberá concretar los aspectos sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y al resto de normativa aplicable.

3. El informe jurídico, podrá hacer las veces de propuesta de resolución, en aras del cumplimiento de los principios de economía y celeridad procedimental.

4. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas que con carácter previo deban ser emitidos, deberán acompañarse a la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda remitir copia del





expediente a esa Administración para que resuelvan en el plazo que establezca la normativa sectorial.

5. Hasta que los informes preceptivos y vinculantes que tienen carácter previo al inicio del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística no sean emitidos, o bien, transcurran los plazos para su emisión, no se entenderán iniciados los plazos del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

6. Cuando se trate de informes sectoriales que deban emitirse en el seno del procedimiento de otorgamiento municipal, se remitirá copia del expediente a la Administración competente encargada de su emisión, para que en el plazo establecido en la normativa sectorial se proceda a informar. En defecto de informe expreso, se estará a lo que disponga dicha normativa sectorial respecto al sentido del silencio y las consecuencias jurídicas del mismo, bien tengan carácter estimatorio, desestimatorio o, de continuación del procedimiento.

7. En caso de que la normativa sectorial no establezca plazo para la emisión de los informes sectoriales o los efectos del silencio por su no evacuación, el plazo supletorio de emisión de estos será de dos meses desde la recepción de la solicitud y se entiende que, transcurrido el plazo, la falta de emisión del informe no impedirá la continuación del procedimiento.

8. La solicitud de informes o autorizaciones a otras Administraciones suspenden el cómputo de plazo para la resolución del expediente en tanto no sean recibidos por el Ayuntamiento, o haya transcurrido el plazo máximo para su resolución y comunicación al Ayuntamiento.

Artículo 45.º.- Solicitudes de aclaración o de subsanación en el seno del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

En caso de que sea necesario realizar cualquier tipo de aclaración o subsanación en la documentación presentada, se podrá requerir a la persona interesada para que proceda a aclarar o subsanar las deficiencias de acuerdo con el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por un plazo de 10 días, con expresa advertencia de que si no lo hiciera se le podrá declarar decaído en su derecho al trámite correspondiente.



Tratándose de la cumplimentación de trámites indispensables para dictar la resolución que ponga fin al expediente, y si el mismo se encontrara paralizado por causa imputable a la persona interesada, el Ayuntamiento le advertirá o apercibirá de que transcurrido el plazo de 3 meses previsto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, procederá a dictar la declaración de caducidad del mismo, archivando las actuaciones notificándole a la persona interesada, con expresión de los recursos que procedan.

Artículo 46.º.- Resolución del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.

1. Una vez cumplimentados todos los trámites anteriores, y tras la propuesta de resolución, el órgano competente dictará resolución expresa en los plazos establecidos en el artículo 240 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y demás normativa de aplicación, incluida la notificación preceptiva a la persona interesada o, al menos, el primer intento de notificación cuando ésta contenga el texto íntegro de la resolución.

2. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa, supondrá, como regla general, la desestimación de la licencia municipal solicitada por silencio administrativo negativo. Como excepción a la regla general, y siempre que no se refieran a actuaciones en suelo no urbanizable o en dominio público se podrán entender estimadas las peticiones de licencias que se refieran a:

- a) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso.
- b) El alzado de muros de fábrica y cierre de parcela, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno.
- c) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del suelo sobre estos.
- d) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

3. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso que contravengan la legislación o el planeamiento urbanístico.





4. La resolución contendrá, asimismo, la aprobación de la liquidación del impuesto de construcciones, instalaciones y obras que proceda. Dicha liquidación será provisional en base al presupuesto de ejecución material aportado por las personas interesadas, salvo que el Ayuntamiento disponga en la ordenanza fiscal correspondiente de unos índices o módulos de valoración, y una vez finalizada la obra o actuación, el Ayuntamiento procederá, en su caso, a la liquidación definitiva del impuesto en base al valor real de ejecución.

5. Contra la resolución definitiva, debidamente notificada a la persona interesada, la misma, podrá interponer el recurso potestativo de reposición ante el órgano que dictó el acto en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación, o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de este orden de Alicante en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación.

Capítulo III. Especialidades en la tramitación de los distintos tipos de Licencias Urbanísticas.

Artículo 47.º.- Licencias de obras.

1. Se entiende por obra los actos de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, incluida la ubicación de casas prefabricadas, “mobil home”, caravanas fijas e instalaciones similares, las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso y que supongan sustitución o reposición de elementos estructurales principales y la demolición de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

Las solicitudes de licencia de obra deben acompañarse de la siguiente documentación necesaria:

- a) Referencia catastral
- b) Impreso de solicitud según modelo normalizado con la identificación de las obras y de los agentes que intervienen en las mismas.



- c) Proyecto Técnico con el contenido mínimo de Proyecto Básico determinado en el Anejo I de la parte I del Código Técnico de la Edificación, o normativa sectorial de aplicación.
- d) Plano de alineaciones conforme al planeamiento municipal en vigor.
- e) Plano topográfico georreferenciado y en soporte digital (con formato abierto) de parcela en el que se ubique la edificación, especies arbóreas existentes y de cuáles se precisa su tala. En este caso deberá aportarse la documentación indicada en el artículo 51 para la tala de árboles.
- f) Documentación requerida por el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- g) Documentación fotográfica, consistente en fotografías de la parcela donde se pretenda actuar, en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con ella, así como las fachadas de los edificios colindantes, y en fotografías que describan completamente la edificación existente en los casos de obras de demolición, ampliación, modificación o reforma.
- h) Impreso de Estadística de Edificación y Vivienda.
- i) Justificante de pago de la Tasa e ICIO correspondiente.
- j) Anexo de obras de urbanización, en el caso de que se requieran para convertir la parcela en solar, incluyendo la valoración de las mismas. Dicho importe deberá ser garantizado por el promotor/a en una de las formas previstas en la ley.
- k) En caso de edificación y urbanización simultáneas se deberá aportar compromiso de no ocupar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, incluyendo tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
- l) Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se gestionará previamente la cesión del suelo público bien Escritura Pública, bien mediante Acta de Ocupación voluntaria, formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, con planos georreferenciados y con depuración física y jurídica de la superficie a ceder y solar neto resultante.
- m) Estudio de Integración Paisajística cuando se requiera de acuerdo con el TRLOTUP (en ausencia de planeamiento y ligadas a una Declaración de Interés Comunitario).
- n) Para obras en edificaciones existentes de antigüedad superior a 50 años se deberá aportar el Informe de Evaluación del Edificio.





- o) En caso de obras vinculadas a un instrumento ambiental para el desarrollo de una nueva actividad deberá acompañarse la autorización de ésta o, en su caso, llevar a cabo la declaración establecida en el artículo 6.3 de la presente Ordenanza. No se autorizarán licencias sin uso asociado a las mismas.

2. Una vez otorgada la licencia y con carácter previo y necesario al inicio de las obras deberá comunicarse el inicio de estas, aportándose la siguiente documentación:

- a) Proyecto de Ejecución con el contenido completo determinado en el Anejo I de la parte I del Código Técnico de la Edificación, o normativa sectorial de aplicación, que habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto Técnico utilizado para obtener la licencia.
- b) Certificado de eficiencia energética de acuerdo con el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- c) Estudio de Gestión de Residuos de acuerdo con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- d) Estudio, o Estudio Básico, de Seguridad y Salud en las obras de construcción de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- e) Justificante de fianza que garantice la reposición de las obras de urbanización que puedan verse afectadas por las obras de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.
- f) Justificante de fianza para responder de la obligación de poner a disposición de un gestor autorizado todos los residuos de construcción y demolición que se generen en la obra.
- g) Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones cuando proceda de acuerdo con el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- h) Documento de Técnico-a/s Director/es aceptando la dirección facultativa de las obras.
- i) Identificación del constructor/a.



3. En la resolución de concesión de licencia de edificación se hará constar el número de viviendas, garajes, trasteros y demás unidades que conforman el inmueble objeto de la licencia, así como la referencia catastral.

4. En el caso de que la edificación se plantee sobre varias fincas registrales, éstas deberán agruparse con carácter previo a la solicitud de la licencia de obras, con el fin de dar cumplimiento a los parámetros urbanísticos debidos quedando posteriormente vinculadas registralmente a la/s edificación/es que se construya/n.

Artículo 48.º.- Licencia de cambio de uso.

1. El objeto de la licencia de cambio de uso es verificar el ajuste al planeamiento de las peticiones de cambio de uso de construcciones o edificaciones preexistentes.

A la petición de solicitud de la licencia de cambio de uso, se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Referencia catastral.
- c) Proyecto Técnico que refleje la edificación existente y el cambio de uso que se pretende con justificación del cumplimiento de toda la normativa de aplicación.
- d) Fotografías que describan completamente la edificación existente.
- e) Justificante de pago de los tributos municipales.
- f) Informe de Evaluación del Edificio (IEE.CV), de conformidad con el Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana, en los edificios de tipología residencial con uso de vivienda cuando el edificio tenga una antigüedad superior a 50 años, o bien el número de inscripción en el registro autonómico.
- g) En caso de que el cambio de uso requiera la ejecución de obras se deberá aportar toda la documentación requerida en la presente ordenanza para la solicitud de la licencia.





2. Una vez autorizado el nuevo uso, en el caso de viviendas, deberá solicitarse la correspondiente declaración responsable de primera ocupación.

3. El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de cambio de uso es de dos meses, computados a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en el apartado anterior.

Artículo 49.º.- Licencia de usos y obras provisionales.

1. Licencias de usos y obras provisionales en suelo urbano y urbanizable.

Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

Podrán otorgarse licencias de obras provisionales para la realización en suelo urbano y urbanizable de las siguientes actuaciones: vallados; sondeo de terrenos, apertura de zanjas y calas, instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos, incluidas las grúas de obras, implantación de casetas prefabricadas que no se destinen al uso de vivienda, carpas u otras instalaciones similares, ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otras actos al aire libre y la ocupación de terrenos por aparcamientos provisionales de vehículos a motor. Ello sin perjuicio de las obras aparejadas a los usos provisionales que seguirán el régimen establecido en el mismo.

2. Licencias de usos y obras provisionales en suelo no urbanizable, se regulará por lo dispuesto en el artículo 66 de la presente ordenanza.

3. La provisionalidad de la obra o uso 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 autorización se otorgará sujeta al 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.



4. La documentación a acompañar a la solicitud de licencia para obras o usos provisionales, además de la necesaria para la obra o uso provisional correspondiente, será la siguiente:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Referencia catastral.
- c) Justificante de pago de los tributos municipales.
- d) Compromiso ante fedatario público de demoler o erradicar el uso de la instalación u obra autorizada y, en su caso, de desmontar las mismas cuando el Ayuntamiento lo requiera, por vencimiento de las condiciones o del plazo establecidos en la licencia o por razones de interés general, y con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

5. En el caso de ser necesaria la utilización de una grúa para una obra, la petición de licencia para la instalación y uso de la grúa se efectuará separadamente de la licencia principal de la que traiga causa, como licencia de obra provisional, aportando la documentación siguiente:

- a) Proyecto de instalación de la grúa, suscrito por técnico competente, con el contenido mínimo del anexo II de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención aprobado por el Real Decreto 836-2003 del Ministerio de Ciencia y Tecnología.
- b) Documentación acreditativa de las características del terreno (informe facilitado por la dirección facultativa de la obra) o estudio geotécnico.
- c) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500, en el que se indique la ubicación exacta dentro de la parcela, el barrido de la pluma, el área del mismo que vuela sobre la vía pública, en su caso, y las medidas de seguridad a adoptar en el caso que se pretenda ocupar la vía pública, suscritos por el Técnico-a redactor del proyecto de instalación de la grúa.
- d) Autorización de la instalación de la grúa por parte del organismo autonómico competente.





6. En el caso de andamiaje en vía pública, la petición de licencia para la instalación del andamio se efectuará separadamente de la licencia principal de la que traiga causa, **como licencia de obra provisional**, aportando la documentación siguiente junto a la documentación general indicada en el apartado anterior:

Documentación técnica en la que se describa la instalación y se contemplen las medidas de seguridad a adoptar, incluidas las de seguridad vial, así como el cumplimiento de las normas de accesibilidad en el medio urbano, que incluirá:

1. Memoria descriptiva de las características de la instalación.
2. Planos de situación y emplazamiento que incluirá el entorno inmediato.
3. Planos de planta, alzado y sección de la instalación.
4. Presupuesto.
5. Estudio Básico de Seguridad y Salud, cuando se trate de trabajos en altura de más de 2m.

7. El plazo para notificar la resolución expresa de las peticiones de licencias de obras y usos provisionales será el de dos meses desde la presentación de la petición de licencia, cuando se encuentre acompañada de toda la documentación exigida en la presente ordenanza.

Artículo 50.º.- Licencia de parcelación y/o modificación de fincas.

Será objeto de esta licencia las actuaciones de parcelación, división o segregación, entendiéndose por tales a los efectos de la presente Ordenanza, cualquier fragmentación de una finca o parcela que produzca dos o más lotes en cualquier clase de suelo, así como la segregación y agrupación simultánea de fincas o parcelas, la modificación de linderos o la modificación de superficie de fincas. Se exceptúan de la sujeción a licencia de modificación de fincas los casos en que ésta resulta innecesaria, establecidas en el artículo 247 del TRLOTUP:

- a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.



- b) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. También serán objeto de la presente licencia la creación o modificación de complejo inmobiliario, entendiéndose por tal, todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

En caso de que la división del complejo inmobiliario implique alguna actuación de realización de obra o modificación de uso que requiera autorización previa se solicitará la correspondiente autorización urbanística previa que proceda, no requiriéndose singularmente una autorización de modificación de fincas.

3. En los casos de creación o modificación de complejo inmobiliario será innecesaria la obtención de la presente licencia, además de las excepciones generales, cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.
- c) Cuando se trate de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable formadas por varias unidades susceptibles de uso independiente construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha y no hayan sufrido alteración en su uso y composición, ni se encuentren en situación legal de ruina urbanística.
- d) Cuando se trate de edificaciones en suelo urbano o urbanizable formadas por varias unidades susceptibles de uso independiente construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha y no hayan sufrido alteración en su uso y composición.





- e) Cuando se trate de la creación o modificación de puntos de amarre en puertos deportivos.
- f) Cuando se trate de la organización de cementerios.

4. La documentación necesaria que se ha de acompañar a la petición de licencia de modificación de fincas será la siguiente:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Referencia catastral
- c) Proyecto Técnico que incluirá:
 - 1. Memoria descriptiva que incluirá la descripción literaria de la finca que se pretende dividir según el título de propiedad y la descripción literaria de las fincas resultantes de la parcelación, precisando la forma, linderos, dimensiones y superficie de las mismas.
 - 2. Memoria justificativa del cumplimiento de la legislación sectorial, urbanística y territorial aplicable de cada una de las fincas resultantes.
 - 3. Plano de situación respecto al planeamiento vigente y planos de las fincas iniciales y resultantes de la modificación con la escala y nivel de detalle suficientes.
 - 4. En caso de que exista alguna edificación se aportará descripción de la misma con justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas respecto de las fincas resultantes de la modificación.
- d) Documento de alineaciones oficiales de todas las fincas afectadas, en su caso.
- e) Plano georreferenciado en soporte digital abierto.
- f) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad de todas las fincas afectadas.
- g) Justificante de pago de los tributos municipales.
- h) Cuando se trate de fincas rústicas en las que las parcelas resultantes sean de superficie inferior a 25.000 y superior a 5.000 metros cuadrados: certificado justificativo del derecho a riego expedido por la Comunidad de Regantes o entidad competente.

5. En caso de que se solicite un certificado de innecesaridad de licencia de modificación de fincas se presentará la documentación necesaria para justificar la causa. Dicha documentación consistirá en la siguiente:



- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Referencia catastral
- c) Memoria descriptiva y justificativa que incluirá la descripción literaria de la finca que se pretende dividir según el título de propiedad y la descripción literaria de las fincas resultantes de la parcelación, precisando la forma, linderos dimensiones y superficie de las mismas.
- d) Plano de situación respecto al planeamiento vigente y planos de las fincas iniciales y resultantes de la parcelación con la escala y nivel de detalle suficientes.
- e) Plano georreferenciado en soporte digital abierto, cuando se trata de suelo.
- f) En caso de que exista alguna edificación se aportará descripción de la misma con justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas respecto de las fincas resultantes de la parcelación. En este supuesto, cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se presentará Escritura Pública formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, que será autorizada por éste e inscrita la cesión en el Registro de la Propiedad, o bien, se otorgará Acta de Ocupación ante el Secretario municipal, acompañada de plano informado o expedido por Técnico-a municipal y correspondiente gml de las parcelas resultantes.
- g) Documento de alineaciones oficiales de todas las fincas afectadas.
- h) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad de todas las fincas afectadas.
- i) Justificante de pago de los tributos municipales.

6. El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de modificación de fincas, en cualquiera de los supuestos, es de un mes, computado a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en el apartado anterior.

Artículo 51.º.- Licencia de tala de árboles.

1. La licencia de tala de árboles tiene como fundamento autorizar la tala y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.





A las solicitudes de licencia de tala de arbolado deben acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Referencia catastral
- c) Breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales de los que se solicita la tala, con cuantificación de unidades y definición de tamaños y especies, así como justificación de los motivos de la necesidad de tala o arranque de los mismos.
- d) Plano de parcela en el que se refleje la vegetación existente, señalando los ejemplares vegetales de los que se solicita la tala.
- e) Documento explicativo de las medidas compensatorias medioambientales que se realizarán en la ubicación que se realice la tala de arbolado.
- f) Fotografías que describan completamente la situación existente.
- g) Justificante de pago de los tributos municipales.

2. El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de tala de árboles es de dos meses, computados a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la necesidad de tala sea por causa de la ejecución de una obra o instalación que requiera la obtención de licencia municipal, se deberá aportar la documentación con la solicitud de la licencia de obras. La compensación medioambiental realizada se comprobará con la licencia de ocupación o de puesta en funcionamiento de la actividad.

Artículo 52.º.- Licencia de urbanización.

1. Las solicitudes de licencia de obras de urbanización, para convertir una parcela en solar, deben acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado con la identificación de las obras y de los agentes que intervienen en las mismas.
- b) Proyecto Técnico que incluirá:
 - Memoria descriptiva de las características de las obras.



- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Incluirán la planta viaria del planeamiento que se ejecuta y del entorno inmediato.
 - Planos de proyecto y de detalle.
 - Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
 - Mediciones.
 - Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
 - Presupuesto general y resumen de presupuesto.
 - Estudio de Seguridad y Salud.
 - Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).
- c) Plano georreferenciado de la situación previa y de la resultante, en soporte digital abierto, sobre alineaciones oficiales.
- d) Justificante de pago de los tributos municipales (ICIO y tasa).
- e) Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se presentará Escritura Pública formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, que será autorizada por éste e inscrita la cesión en el Registro de la Propiedad, o bien, se otorgará Acta de Ocupación ante el Secretario municipal, acompañada de plano informado o expedido por Técnico-a municipal y correspondiente gml de las parcelas resultantes.

2. Una vez otorgada la licencia de urbanización y con carácter previo y necesario al inicio de las obras deberá aportarse la siguiente documentación:

- a) Documento de calificación empresarial del constructor/a.
- b) Justificante de fianza que garantice la reposición de las obras de urbanización que puedan verse afectadas por las obras, de conformidad con lo determinado por los Servicios Técnicos Municipales.
- c) Documento de Técnico-a/s Director/es aceptando la dirección facultativa de las obras.

3. El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de urbanización es de dos meses, computados a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en el apartado anterior.





Artículo 53.º.- Licencia de intervención.

1. Se entiende por obra de intervención cualquier actuación sobre un edificio, inmueble o ámbito patrimonialmente protegido o catalogado o que sea objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.
2. Serán objeto de licencia de intervención las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.
3. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas.
4. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.
5. La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

La documentación necesaria que debe acompañar a la petición de licencia de intervención, además de la exigida en esta ordenanza para el tipo de obras que se vayan a solicitar, será la siguiente:

- a) Modelo de solicitud normalizado.
- b) Referencia catastral.
- c) Justificante pago de los tributos municipales.
- d) Levantamiento a escala 1:50 de la edificación existente y descripción fotográfica completa de todos sus elementos.
- e) Justificación de la adecuación de las obras a la protección del bien patrimonial.



- f) Autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura respecto a las posibles afecciones a elementos arqueológicos cuando las obras se localicen en Área de Vigilancia o de Protección Arqueológicas, así como el estudio o estudio previo realizado.
- g) Para edificaciones catalogadas se deberá aportar Informe de Evaluación del Edificio aun cuando su antigüedad fuera inferior a 50 años.

2. El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de intervención es de tres meses, computados a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en el apartado anterior.

3. Cuando la licencia de intervención comprenda la demolición de las obras existentes se autorizarán conjuntamente y con la obligación de reedificar en el plazo establecido en la licencia.

Artículo 54.º.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables no comprendidas en las anteriores.

1. A los efectos de esta ordenanza se consideran otras actuaciones urbanísticas estables las siguientes:

- a) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- b) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- c) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- d) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, en aquellos casos en los que no quepa prestar declaración responsable de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Telecomunicaciones.
- e) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado.
- f) Instalación de producción de energía eléctrica a partir de la energía de la radiación solar mediante tecnología fotovoltaica no sujetas a declaración responsable, de conformidad con el artículo 32 g).





- g) Todas las demás actuaciones no comprendidas en los tipos de licencia específicos ni en las autorizaciones mediante declaración responsable.
2. Las solicitudes de licencia de otras actuaciones urbanísticas estables deben acompañarse de la siguiente documentación:
- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
 - b) Proyecto Técnico o memoria técnica, según proceda, de las obras a realizar, en el que se identifique y describa, de forma literaria y gráfica, la actuación que se pretende y su objeto y finalidad, con justificación del cumplimiento de toda la normativa de aplicación.
 - c) Plano de alineaciones oficiales, en su caso.
 - d) Fotografías que describan completamente la situación existente.
 - e) Justificante de pago de los tributos municipales.
 - f) Estudio de Gestión de Residuos, para las actuaciones de las letras a) y b), de acuerdo con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
3. La petición de licencia para el vallado en suelo no urbanizable se acompañará, además, de la siguiente documentación:
- a) Plano catastral con indicación gráfica de la ubicación del vallado a ejecutar.
 - b) Autorización de la Conselleria competente en el caso de cerramientos para actividades cinegéticas: caza mayor, cercados de aclimatación, cercados de adiestramiento de perro de caza mayor.
4. La petición de licencia para las instalaciones fotovoltaicas en suelo no urbanizable se acompañará, además, de la documentación establecida en el artículo 61 de esta Ordenanza.
5. El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de otras actuaciones urbanísticas estables es de dos meses, computados a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en el apartado anterior.



TÍTULO V. ESPECIALIDADES EN ACTOS Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE





Capítulo I. Autorizaciones en suelo no urbanizable

Artículo 55.º.- Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.

1. La administración y las personas particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en la legislación urbanística vigente, con el cumplimiento de los requisitos y conforme a los principios y criterios establecidos en la misma, a las determinaciones del planeamiento territorial o urbanístico, a la presente Ordenanza y a las resoluciones administrativas correspondientes.
2. Todos los actos de uso y aprovechamiento en el medio rural se regularán y tramitarán en los términos establecidos en el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobada por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, y demás normativa sectorial aplicable al suelo rural, así como normativa que la modifique o sustituya.

Artículo 56.º.- Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales en suelo no urbanizable.

1. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.
2. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que la persona solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público.



3. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior no están sujetas a declaración de interés comunitario, además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

4. La licencia municipal urbanística que se otorgue podrá imponer, en su caso, la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, en los términos establecidos en la normativa sectorial específica correspondiente. También podrá imponer la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

5. Cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, dichas administraciones necesiten establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente, deberán promover planes especiales o catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos previstos en esta ley.

Artículo 57.º.- Actuaciones promovidas por las personas particulares.

Los actos, aprovechamientos y usos en suelo no urbanizable promovidos por las personas particulares estarán sometidos a la obtención de licencia previa en los términos previstos en la legislación urbanística y en la presente Ordenanza, teniendo en cuenta las especialidades contempladas en los artículos siguientes. Además, en los casos necesarios conforme a la legislación vigente, se deberá obtener la declaración de interés comunitario.

Artículo 58.º.- Actos sujetos a previa Declaración de Interés Comunitario.

1. Antes de la solicitud de la Licencia de obras y el correspondiente instrumento de intervención ambiental, en suelo no urbanizable será necesaria la obtención de la previa Declaración de Interés Comunitario en los siguientes actos de uso y aprovechamiento, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico:

- a) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.
- b) Actividades industriales y productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:





- 1.º Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación.
 - 2.º Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario no comprendidas en el apartado a de este artículo, que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima.
 - 3.º Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea.
- c) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:
- 1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.
Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.
 - 2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que



colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

- 3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.
- 4.º Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.
- 5.º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.
- 6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, (excepto si están vinculadas con la actividad agropecuaria, que se entenderán incluidas en el artículo referido a los usos que no requieren DIC).
- 7.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.
- 8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre que requiera la ocupación mínima de una hectárea. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el apartado 5.º anterior.

2. Asimismo, será exigible obtener declaración de interés comunitario para la implantación de estas actividades en edificaciones existentes, así como para la modificación de las ya otorgadas.

Artículo 59.º.- Actos sujetos a licencia sin previa declaración de interés comunitario.





1. En suelo no urbanizable están sujetos a licencia municipal, sin previa declaración de interés comunitario, y con carácter excepcional, los siguientes actos de uso y aprovechamiento, en las condiciones y con el cumplimiento de los requisitos recogidos en la legislación y el planeamiento aplicable:

- a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, adecuadas para el uso correspondiente relacionado con la explotación para la que se solicita autorización.
- b) Vivienda aislada y familiar.
- c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, que se regularán mediante planes territoriales o urbanísticos adecuados y con capacidad para ordenar usos.
- d) Parcelaciones de fincas rústicas, con las especialidades previstas en la presente Ordenanza.
- e) Usos y obras provisionales, con las especialidades previstas en la presente Ordenanza.
- f) Las siguientes instalaciones de energías renovables:
 - 1.º Aquellas que cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.
 - 2.º Las instalaciones generadoras de energía renovable destinadas a autoconsumo, previo informe de la Conselleria competente en materia de energía.
 - 3.º Las instalaciones de energía renovable, cuando la energía sea obtenida, al menos en un cincuenta por ciento, a partir de recursos, productos y subproductos de la propia actividad agraria de la explotación, y se genere un nivel elevado de autosuficiencia para la explotación agraria.
- g) Los usos y aprovechamientos en el medio rural relativos a las actividades agrarias complementarias.

3. No requerirán declaración de interés comunitario los usos y aprovechamientos que estén previstos expresamente en los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Los que sean objeto de asignación mediante planes especiales, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.



- b) Los que vengan atribuidos por un plan de acción territorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.
- c) Los que, excepcionalmente, vengan atribuidos en los instrumentos de ordenación ambiental previstos en la normativa de espacios naturales protegidos que califiquen el suelo como protegido, requiriéndose en este caso, con carácter previo a la implantación del uso o aprovechamiento correspondiente, el informe favorable de la Conselleria competente en materia de espacios naturales y de paisaje.

Artículo 60.º.- Actos que no están sujetos a licencia ni a declaración responsable en suelo no urbanizable.

1. No están sujetos a licencia municipal los trabajos habituales de la actividad agropecuaria, tales como arranque y nueva plantación de cultivos permanentes.
2. Además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

Artículo 61.º.- Autorización para instalación de centrales fotovoltaicas en suelo no urbanizable.

1. Se distinguirá en la solicitud el destino de la instalación, debiendo concretar si se trata de instalación para el autoconsumo (con o sin excedente), o si, por el contrario, se va a destinar a una actividad de producción para la venta de energía.
2. Para las autorizaciones administrativas previas y de construcción de la instalación (que no sean de autoconsumo), el promotor/a solicitará ante el ayuntamiento, la expedición del informe-certificado urbanístico municipal relativo a la compatibilidad del proyecto con el planeamiento y las ordenanzas municipales, que deberá ser evacuado en un plazo máximo de 1 mes. Si transcurrido este plazo no hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación. Desde el punto de vista urbanístico solo se considera incompatible el uso de instalación fotovoltaica para generación de energía eléctrica cuando esté expresamente prohibido en el planeamiento urbanístico municipal para la zona urbanística en la que se pretende ubicar.





3. En ningún caso se podrán instalar sistemas de autoconsumo fotovoltaico en construcciones ilegales que no sean susceptibles de acogerse a los procedimientos de minimización de impactos territoriales ambientales o no se puedan legalizar.

4. Para la solicitud de licencia, se deberá aportar:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Acreditación del pago de la Tasa y del ICIO correspondiente.
- c) Autorización administrativa de construcción, según Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto (autorización a tramitar ante la Conselleria competente en materia de energía), salvo en caso de instalaciones para autoconsumo.
- d) Memoria descriptiva de la actuación y su ubicación acreditándose el cumplimiento de la normativa exigible y la legalidad de la edificación (o proyecto suscrito por Técnico-a competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra. En el caso de que sea necesario la redacción de proyecto Técnico, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición).
- e) Presupuesto de ejecución material.
- f) Estudio de Seguridad y Salud Laboral, cuando se requiera proyecto en cumplimiento del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- g) Documentación exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
- h) Cuando la actuación requiera la realización de una prospección arqueológica o paleontológica, conforme a la normativa en materia de patrimonio cultural, deberá solicitarse la autorización para su realización con carácter previo a la solicitud de la autorización regulada en este capítulo.
- i) En su caso, Estudio de integración paisajística.
- j) Cualquier otro documento o informe que sea preceptivo, en virtud de lo que establezca la normativa sectorial, estatal o autonómica.



Capítulo II. Normas de gestión, informes preceptivos y canon de uso

Artículo 62.º.- Normas generales.

1. No se pueden otorgar licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos. Además de los informes requeridos en la normativa sectorial que resulte de aplicación, deberán solicitarse los indicados en el artículo siguiente.

La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. La Declaración de Interés Comunitario se debe solicitar por la persona interesada en la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y se deberá obtener con carácter previo a la petición de licencia municipal. La no aportación de la Declaración de Interés Comunitario impide a las personas particulares el inicio del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal, por razones de eficacia administrativa y en cumplimiento de lo preceptuado en la normativa del suelo no urbanizable.

Asimismo, la persona interesada no podrá obtener la licencia urbanística una vez iniciado expediente de caducidad de la Declaración de Interés Comunitario por la Administración autonómica. A estos efectos, el Ayuntamiento desde que tenga conocimiento del inicio de dicho expediente de caducidad, inadmitirá las solicitudes de licencia que se presenten o en caso de que esté tramitándose expediente para el otorgamiento de la licencia, suspenderá su tramitación.

3. La licencia o autorización municipal que autorice actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la superficie mínima de parcela, parcelas o parte de ellas, exigible urbanísticamente para la construcción que se autoriza, así como la consecuente indivisibilidad de la misma, las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su





caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.

Tras la inscripción en el Registro esta se comunicará al Ayuntamiento y la licencia producirá plenos efectos pudiendo iniciarse las obras.

4. El transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.

5. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtenga el instrumento de intervención ambiental correspondiente.

Artículo 63.º.- Informes preceptivos para la obtención de licencia de obras.

1. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el Ayuntamiento solicitará los siguientes informes:

- a) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias: informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable.
- b) Viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria: informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura.
- c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos: informe de la Conselleria competente en materia de urbanismo, medio ambiente y en materia de carreteras.



- d) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido: será preceptivo el informe de la Conselleria competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo. Salvo para las actividades de mantenimiento y conservación de las estructuras e infraestructuras para la producción agropecuaria que no alteren las prestaciones de la propia infraestructura, ni se altere el uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable.
- e) En caso de reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada: informe vinculante de las Conselleria competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras.

2. Para las siguientes actuaciones, eximidas de declaración de interés comunitario, será preceptivo el informe de la Conselleria competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y de las administraciones cuyas competencias puedan resultar afectadas:

- a) Los usos y aprovechamientos en el medio rural relativos a las siguientes actividades agrarias complementarias:

1.º Alojamiento de turismo rural, establecimiento de restauración o asimilados, siempre que la actuación suponga la recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o el plan urbanístico esté adaptado a la legislación urbanística en vigor y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m².

Los establecimientos de alojamiento turístico y restauración: cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2.º Bodegas de vino, almazaras u otras instalaciones de la industria agroalimentaria.

- b) Las siguientes instalaciones de energías renovables, que requerirán además los informes que se indican a continuación:





1.º Aquellas que cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.

2.º Las instalaciones generadoras de energía renovable destinadas a autoconsumo, previo informe de la Conselleria competente en materia de energía.

3.º Las instalaciones de energía renovable, cuando la energía sea obtenida, al menos en un cincuenta por ciento, a partir de recursos, productos y subproductos de la propia actividad agraria de la explotación, y se genere un nivel elevado de autosuficiencia para la explotación agraria. En estos casos, se deberá solicitar informe de las Consellerias competentes en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso, aprovechamiento y de su ubicación, y de la Conselleria competente en materia de energía, en función de la racionalidad del aprovechamiento energético propuesto.

3. En los terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, y que no tengan la programación aprobada y vigente, no se podrán realizar otras edificaciones, construcciones e instalaciones que las destinadas a la actividad agraria, forestal, ganadera, cinegética o similar y sus correspondientes actividades complementarias, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten a los planes o normas establecidos por la Conselleria competente en agricultura, que debe emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

Capítulo III. Especialidades de los distintos tipos de licencias y autorizaciones en suelo no urbanizable

Artículo 64.º.- Licencias de obras en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencia de obras en suelo no urbanizable, se acompañarán de toda la documentación indicada en el artículo 47 de esta Ordenanza, además de la siguiente:



- a) Acreditación suficiente de los adecuados sistemas de abastecimiento de agua potable y de depuración de los vertidos y residuos que generen.
- b) Justificación de cumplimiento de la normativa de prevención de incendios.
- c) Acreditación de parcela mínima exigible, depurada jurídica y físicamente, mediante escritura de propiedad, inscripción catastral y registral.

2. En el caso de que se trate de edificaciones o construcciones vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, incluida la vivienda aislada y familiar, en las que haya que solicitarse el preceptivo informe favorable de la Consellería competente en agricultura, se aportará la siguiente documentación, a los efectos de poder instar éste:

- Memoria descriptiva y agronómica, en la que se incluya la referencia catastral y se justifique su necesidad e idoneidad de su ubicación
- Título de dominio o disponibilidad de los terrenos
- Plano topográfico de la parcela
- Justificación urbanística
- Acreditación de la condición de la condición de agricultura profesional y disponibilidad de agua de riego.

Artículo 65.º.- Autorización de ocupación en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable, la aptitud para la ocupación de las construcciones requiere de la tramitación de declaración responsable de ocupación de las edificaciones e instalaciones, una vez concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación de la calidad de la edificación.

2. El procedimiento y la documentación necesaria se regula en el artículo 37 de la presente Ordenanza.

3. En las construcciones existentes ejecutadas al margen de la legalidad urbanística, previa a la autorización para su ocupación, se deberá tramitar, en todo caso, el correspondiente expediente de minimización de impacto territorial según lo regulado en el capítulo siguiente de esta Ordenanza.





Artículo 66.º.- Licencia de obras y usos provisionales en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable común se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico y territorial y por la normativa sectorial aplicable.
- b) No se trate de un uso residencial ni industrial.
- c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses.
- d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en la presente Ordenanza y en la legislación urbanística.

2. Se aportará la documentación indicada en el artículo 49 de esta Ordenanza.

Artículo 67.º.- Licencia de parcelación de fincas rústicas.

1. En el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programa aprobado es exigible la licencia que autorice todo acto de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, salvo los supuestos de innecesidad de licencia de parcelación, previa declaración del ayuntamiento.

2. En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación

3. Tampoco podrán autorizarse en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable sin programación las parcelaciones urbanísticas. Está prohibida, por considerarse parcelación urbanística:

- a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a la legislación urbanística vigente.
- b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades,



divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

4. No podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.
- b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por la legislación urbanística vigente para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.

5. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la legislación urbanística vigente y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable. En ningún caso, los lotes resultantes de la misma se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

6. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de la legislación urbanística vigente.





7. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del medio rural.

8. En los supuestos de licencias de parcelación en suelo no urbanizable, se requerirá preceptivo Informe de la Conselleria competente en materia de agricultura, correspondiendo a la misma emitir informes referentes a parcelaciones o segregaciones de fincas o terrenos rústicos.

9. En los supuestos de plan especial de minimización de impacto, tras la aprobación del plan especial y el programa de actuación, las parcelas existentes serán indivisibles, salvo para la agregación de la parte segregada a otra colindante, si ambas cumplen la parcela mínima establecida.

10. Se acompañara la documentación establecida en el artículo 50 de esta Ordenanza.

Capítulo IV. La especialidad de las actuaciones de minimización de impacto territorial en suelo no urbanizable.

Sección Primera. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 68.º.- Necesidad de previa tramitación y aprobación de Plan Especial.

1. Para poder solicitar y obtener, en su caso, una licencia de minimización del impacto territorial incluido en un núcleo consolidado de viviendas de los definidos en el artículo 228 del TRLOTUP (es decir, en el ámbito de una agrupación de viviendas con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea), será requisito necesario que previamente se haya elaborado, tramitado y aprobado un Plan Especial de los contemplados en el artículo 229 de dicho texto legal así como un Programa de Actuación Integrada de los contemplados en el apartado 3 de este último precepto. Sólo tras la conclusión de las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial se podrá proceder a la legalización de las viviendas incluidas en dicho ámbito (siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 228.3 del



TRLOTUP) mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (PEMIT).

2. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, aun encontrándose una determinada vivienda en un ámbito de los contemplados en el artículo 228.2 del TRLOTUP (es decir, en el ámbito de una agrupación de viviendas con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea), cuando dicho ámbito, por el escaso número de viviendas que lo conforme o por cualquier otra consideración referida a su situación geográfica u orográfica, resulte desaconsejable desde el punto de vista Técnico y/o económico llevarse a cabo su minimización de impacto mediante Plan Especial, podrá procederse a su minimización de impacto territorial por la vía de la previa declaración plenaria de situación individualizada de impacto territorial (DSI), contemplada en el artículo de esta Ordenanza bajo la rúbrica *“Necesidad de previa declaración plenaria de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI)”*, ubicado en la Sección Segunda del presente Capítulo. Esta posibilidad deberá haber quedado debidamente justificada en informe Técnico municipal (tras la pertinente solicitud de la persona interesada) previamente al citado acuerdo plenario municipal de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial.

Artículo 69.º.- Licencia de minimización.

1. Las viviendas existentes, una vez concluidas las infraestructuras programadas para la minimización del impacto territorial, podrán ser legalizadas mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras de legalización a los efectos de acreditar que el inmueble cumple lo establecido en el Plan Especial de la actuación de minimización de impacto territorial. En estos supuestos no son de aplicación los requisitos para las viviendas unifamiliares regulados en el artículo 211.b del TRLOTUP.

2. A la solicitud de licencia de legalización deberá acompañarse de forma obligatoria la documentación relacionada en el artículo de esta ordenanza que regula la solicitud de licencia de legalización en el seno de minimización de impacto territorial.

3. Cuando concorra alguno de los supuestos contemplados en el apartado 5 del artículo 228 del TRLOTUP, deberá integrarse en el expediente de licencia de legalización o minimización de impacto territorial una declaración responsable suscrita





por el promotor/a en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Sección Segunda. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 70.º.- Necesidad de previa declaración plenaria de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).

Para poder solicitar y obtener, en su caso, una licencia de legalización en el seno de minimización de impacto territorial en relación a una vivienda aislada que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 228.3 del TRLOTUP, pero por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado que no pueda integrarse en un Plan Especial de Actuación de Minimización de Impacto Territorial (o bien que pese a encontrarse en el ámbito de una agrupación de viviendas con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, dicho ámbito, por el escaso número de viviendas que la conforma o por cualquier otra consideración referida a su situación geográfica u orográfica, resulte desaconsejable desde el punto de vista Técnico y/o económico llevarse a cabo su minimización de impacto territorial mediante Plan Especial de Actuación de Minimización de Impacto Territorial -PEMIT-) será requisito previo y necesario que se haya solicitado y obtenido una declaración por el Pleno del Ayuntamiento de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).

Artículo 71.º.- Solicitud de declaración plenaria de “situación individualizada de impacto territorial” (DSI).

1. La solicitud de dicha declaración plenaria de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) debe ir acompañada de documentación informativa y justificativa tendente a acreditar estos cuatro aspectos fundamentales:

- a) Que la parcela mantiene las características rurales.
- b) Que la edificación o edificaciones que se pretenden legalizar son de uso residencial. Para justificar que el uso de una edificación es residencial, a los



efectos de la minimización pretendida, dicha edificación tiene que cumplir con las condiciones mínimas establecidas legalmente.

- c) Que dicha edificación o edificaciones estaban completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014.
- d) Que dicha edificación o edificaciones no forman parte de un núcleo de viviendas (es decir, se encuentran en un ámbito con una densidad inferior a 3 viv/ha), por lo que no puede integrarse en un Plan Especial de Minimización; o bien que, pese a encontrarse en el ámbito de una agrupación de viviendas con una densidad igual o superior a tres vivienda por hectárea, dicho ámbito, por el escaso número de viviendas que la conforma o por cualquier otra consideración referida a su situación geográfica u orográfica, resulte desaconsejable desde el punto de vista Técnico y/o económico llevarse a cabo su minimización de impacto territorial mediante Plan Especial de Actuación de Minimización de Impacto Territorial.

2. Para dar cumplimiento a lo establecido en el punto anterior la persona interesada debe presentar la pertinente solicitud normalizada acompañada de la siguiente documentación:

- a) Solicitud de declaración de DSI en modelo normalizado.
- b) Pago de las tasas correspondientes.
- b) Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- c) Memoria técnica, suscrita por Técnico-a competente (competencia que se precise según lo establecido en la LOE), que contendrá, al menos, la siguiente información:
 - 1. Descripción de las principales características de la vivienda, tales como: su superficie, antigüedad, localización precisa (incluyendo referencia catastral y geolocalización); las edificaciones e instalaciones auxiliares, usos a que están destinadas, superficies, antigüedad; características constructivas, tanto de la vivienda como de las edificaciones e instalaciones auxiliares; el vallado de parcela; los sistemas de evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica.
 - 2. Acreditación de que la edificación está acabada antes del 20 de agosto de 2014 y que su uso es residencial.
 - 3. Que la parcela mantiene las características rurales.
 - 4. Que dicha edificación o edificaciones no forman parte de una agrupación de viviendas (es decir, se encuentran en un ámbito con una densidad





inferior a 3 viv/ha), por lo que no puede integrarse en un Plan Especial de Minimización; o bien que, pese a encontrarse en el ámbito de una agrupación de viviendas con una densidad igual o superior a tres vivienda por hectárea, dicho ámbito, por el escaso número de viviendas que la conforma o por cualquier otra consideración referida a su situación geográfica u orográfica, resulte desaconsejable desde el punto de vista Técnico y/o económico llevarse a cabo su minimización de impacto territorial mediante Plan Especial de Actuación de Minimización de Impacto Territorial.

5. Fotografías: de la vivienda y de las edificaciones e instalaciones auxiliares; de la parcela, desde el vial de acceso a la misma; y del vallado de parcela, en todos sus linderos.
6. Planos: de situación, a escala mínima 1:5000, conforme al planeamiento, sobre cartografía del plan general (incluirá el entorno próximo en un radio mínimo de 100 metros); de clasificación urbanística, a escala mínima 1:5.000, sobre cartografía del plan general vigente; de parcela, a escala mínima 1:200 y sobre levantamiento topográfico y georreferenciado (en abierto y en pdf), donde se grafien las edificaciones e instalaciones auxiliares, acotando sus retranqueos al resto de parcelas colindantes y a eje de viales; de fachadas, donde se acote la altura de cornisa y altura máxima de la vivienda y edificaciones e instalaciones auxiliares.
7. La parcela estará depurada física y jurídicamente (concordancia entre catastro y registro).

Artículo 72.º.- Tramitación de la solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).

1. La solicitud y documentación acompañada (una vez efectuadas, en su caso, las subsanaciones que se hayan podido requerir por el Ayuntamiento) será objeto de informe de los servicios Técnicos municipales (pudiendo practicarse, si se estima necesario, visita de inspección a la parcela y edificación o edificaciones ubicadas en la misma) en el que se debe dejar constancia, en su caso, de informes sectoriales necesarios.

En dicho informe Técnico municipal se establecerán las condiciones edificatorias a las que deberá ajustarse la posterior licencia de legalización de la edificación, en cumplimiento de lo establecido en el último inciso del apartado 1 del artículo 230 del



TRLOTUP, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 231 de dicho texto legal. Para el establecimiento de dichas condiciones edificatorias, los servicios Técnicos municipales utilizarán como criterios de referencia los establecidos en el apartado 8.6.2 de la “Guía Orientativa para la Minimización del Impacto Territorial” publicada por la Generalidad Valenciana.

Asimismo, dicho informe Técnico municipal establecerá las imprescindibles “obras de minimización” que deberán contemplarse en la ulterior licencia de minimización, teniendo como referencia lo establecido en el artículo 229.3 a) del TRLOTUP.

Además, dicho informe Técnico municipal, relacionará la documentación que se deberá acompañar a la ulterior solicitud de licencia de minimización, la cual, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 2 del artículo 229 del TRLOTUP, será la siguiente:

- a) Medidas de Integración Paisajística, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 190 del TRLOTUP. En el ANEXO II de esta Ordenanza se establece el contenido mínimo de estas Medidas de Integración Paisajística referidas a estas concretas situaciones de minimización individualizada de impacto territorial.
- b) Un análisis de las afecciones y riesgos ambientales-territoriales y medidas propuestas para evitarlos (medidas correctoras).
- c) Un proyecto básico donde se describa la situación actual de la edificación o edificaciones y las obras que resulten necesarias para el cumplimiento de las obligaciones marcadas por los artículos 190 1 c) y concordantes del TRLOTUP. En dicho proyecto, por tanto, debe atenderse a las condiciones edificatorias y a las imprescindibles “obras de minimización” que se hayan establecido en el informe Técnico municipal.

Finalmente, el informe Técnico municipal contendrá una relación de organismos sectoriales potencialmente afectados, a los efectos de solicitar los pertinentes informes de los mismos en la ulterior tramitación de la licencia de minimización, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 230 apartados 3 y 4 del TRLOTUP.

2. Una vez emitido el citado informe Técnico, se redactará propuesta de acuerdo plenario por los servicios jurídico-administrativos, la cual será notificada a la persona interesada otorgándole trámite de audiencia por plazo de quince días, al amparo de lo





establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En caso de no presentarse alegaciones, dicha propuesta de acuerdo se elevará al Pleno del Ayuntamiento. En caso de que se hayan presentado alegaciones, se elevará nueva propuesta de acuerdo (estimando o desestimando las alegaciones en virtud de los nuevos informes Técnicos que, en su caso, se hayan podido emitir).

3. El plazo máximo de tramitación de una solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) será de tres meses (sin perjuicio de las posibles suspensiones del citado plazo máximo de tramitación contempladas en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.) Una vez transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el acuerdo plenario correspondiente, la solicitud se entenderá desestimada, siendo por tanto negativo el efecto del silencio administrativo. Ello no impide que el Ayuntamiento deba finalizar el procedimiento expresamente, aun transcurrido dicho plazo, pudiendo ser dicha finalización declaratoria de la situación individualizada de minimización de impacto territorial.

Artículo 73.º.- Contenido del acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).

1. El acuerdo plenario por el que se declare la “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) dejará constancia de su procedencia una vez acreditado el cumplimiento de los diversos requisitos citados en el artículo de esta Ordenanza bajo la rúbrica “Solicitud de declaración plenaria de “situación individualizada de impacto territorial” (DSI)”, que son los exigidos también por el artículo 228.3 del TRLOTUP) y contendrá la determinación de las condiciones edificatorias y de las imprescindibles obras de minimización que deberán contemplarse por la persona interesada en su ulterior licencia de minimización (legalización), transcribiendo al efecto las que se hayan establecido en el informe Técnico municipal.”

2. En el citado acuerdo plenario se requerirá a la persona interesada para que en el plazo máximo de un año desde que reciba la notificación del mismo solicite en el Ayuntamiento la pertinente licencia de minimización (legalización), y que posteriormente, en un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la citada licencia, solicite en el ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el



correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial así como el resto de documentos Técnicos necesarios. El acuerdo plenario advertirá expresamente de las consecuencias de no presentar dichas solicitudes en los citados plazos.

Artículo 74.º.- Efectos del acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).

El acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) implica la suspensión, en su caso, de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en estos. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o en tramitación. Todo ello al amparo de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 230 del TRLOTUP.

Artículo 75.º.- Efectos de la no solicitud de las licencias de minimización y ocupación.

1. El incumplimiento de la obligación de presentar en el plazo de un año (desde la notificación del acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” –DSI-) la solicitud de licencia de minimización conllevará la pérdida de eficacia de dicha declaración plenaria, produciéndose por tanto su caducidad (la cual será acordada por el Pleno del Ayuntamiento previa tramitación de un específico expediente al respecto con trámite de audiencia previa a la persona interesada), lo que implicará la reactivación de la tramitación de los expedientes citados en el artículo anterior, así como la reactivación de los plazos de prescripción y caducidad citados igualmente en el artículo anterior.

2. La citada pérdida de eficacia de la declaración plenaria (y los citados efectos que la misma conlleva) se producirá igualmente si, una vez solicitada la licencia de minimización en el citado plazo máximo de un año, la misma resultara denegada, o bien el procedimiento para su concesión resultara caducado por no atenderse por la persona interesada al requerimiento de subsanaciones que pueda serle exigido. Si dicha denegación o caducidad del expediente en tramitación se produce con anterioridad al transcurso del plazo de un año citado en el punto anterior, este último se verá reanudado (no reiniciado) desde la fecha de denegación o caducidad del





expediente en tramitación. Y ello porque el citado plazo de un año es un plazo de caducidad, no de prescripción.

En virtud de ello, mientras el citado plazo de caducidad de un año no se haya agotado completamente, la persona interesada podrá volver a solicitar de nuevo la preceptiva licencia de minimización de impacto territorial.

3. Asimismo, dicha pérdida de eficacia (y de sus efectos) se producirá si en el plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la citada licencia no se solicita en el Ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial, así como el resto de documentos Técnicos necesarios.

Artículo 76.º.- Solicitud de licencia de minimización de impacto territorial.

1. A la **solicitud de licencia de minimización de impacto territorial**, deberá acompañarse de forma obligatoria, la siguiente documentación:

- a) Solicitud en modelo normalizado.
- b) Acreditación del pago de la Tasa e ICIO correspondiente.
- c) Medidas de Integración Paisajística.
- d) Análisis de las afecciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos.
- e) Fotografías de cada una de las fachadas de la vivienda, de las edificaciones auxiliares y de los vallados en todos sus linderos.
- f) Proyecto de legalización con el siguiente contenido:
 1. Memoria descriptiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE.
 2. Memoria constructiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE, con las siguientes salvedades:
 - a) En caso de no requerirse obras, no se aportarán los anejos a la memoria relativos al Plan de Control de Calidad y Estudio de Seguridad y Salud ni pliego de condiciones.
 - b) El presupuesto detallado podrá sustituirse por una estimación del coste de las obras, con justificación de los criterios utilizados.
 - c) Descripción constructiva y gráfica de la solución técnica adoptada para la depuración o eliminación de vertidos autorizados por la



Confederación Hidrográfica u objeto de certificación de inexistencia (depuradora o depósito).

3. Cuadro justificativo de los parámetros urbanísticos que presenta la parcela (superficie, ocupación, alturas, número de plantas...), con declaración suscrita por el Técnico-a redactor del cumplimiento de la normativa urbanística.
4. Certificado de inexistencia de vertido o autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica.
5. Planos:
 - a) De situación y emplazamiento, referido a la cartografía municipal y al planeamiento aplicable, a la misma escala que éste.
 - b) En su caso, de alineaciones y rasantes, acotado, a escala 1/500, con referencia a las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones vigentes. En este plano se reflejarán y acotarán, asimismo, las secciones de los viales a que da fachada la parcela y, en su caso, los terrenos de cesión para viario público.
 - c) Catastral: Copia del plano catastral actualizado.
 - d) Plano de desmontes y rellenos justificando, en su caso, la ausencia de aportación de tierras exteriores para el relleno de la parcela e indicando claramente las referencias existentes.
 - 1.* NRN: Nivel de la rasante natural preexistente.
 - 2.* NRM: Nivel de la rasante modificada.
 - e) De la parcela, a escala 1/200, sobre base topográfica, acotando las dimensiones de la misma y su superficie, señalando la superficie bruta, neta y de cesión dotacional, en su caso. Asimismo, se reflejará el arbolado existente y aquellos elementos que, por su específica protección, puedan condicionar la edificación.
 - f) De urbanización, cuando no se precise la urbanización simultánea teniendo por tanto dicho plano carácter descriptivo. Se indicará las características de la red viaria.
 - g) De conjunto, indicando ocupación y retranqueos de la edificación. Se incluirá un cuadro justificativo del cumplimiento de los parámetros de edificación, y se señalará también la afección a las preexistencias de la parcela (arbolado, etc.).
 - h) De plantas de la edificación, con cotas y superficies, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, en su





- caso, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos.
- i) De alzados y secciones acotadas, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, en su caso, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos, incluyendo la sección de toda la parcela e indicando el perfil topográfico previo a la actuación y el definitivo que se propone.
 - e) Autorizaciones sectoriales que procedan y que deban ser tramitadas directamente por la persona interesada.
 - f) En caso de que se requiera obras, estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido establecido en el art. 4.2 del RD 105/2008, de 1 de febrero, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

2. El proyecto de legalización distinguirá claramente las edificaciones anteriores a la Minimización de Impacto Territorial, las demoliciones y las obras a ejecutar establecidas en la Declaración de Situación Individualizada.

Artículo 77.º.- Tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial.

1. La licencia de minimización se someterá a las reglas ordinarias de tramitación de las licencias urbanísticas de edificación contempladas en esta Ordenanza. Sin perjuicio de ello, además de dichas reglas ordinarias, se llevarán a cabo los siguientes trámites específicos, derivados de lo establecido en los artículos 230 y 231 del TRLOTUP:

- a) El Ayuntamiento, previamente al otorgamiento de la licencia, remitirá la solicitud de licencia y de la documentación técnica acompañada a los organismos autonómicos sectoriales con competencia en materia de urbanismo y paisaje e inundabilidad (esto último sólo si la parcela está situada en zona inundable), solicitando a los mismos los pertinentes informes vinculantes.
- b) Además de lo anterior, precisará informe previo y vinculante de las administraciones con competencias afectadas, el otorgamiento de licencia a edificaciones, respecto de las cuales quepan acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística, que se encuentren:
 - 1. Situadas en suelo que goce de cualquier tipo de protección por sus especiales valores ambientales.



2. Afectadas por limitaciones de uso específicas derivadas de la aplicación de la normativa sectorial de minas, aguas, riesgo de inundación o infraestructuras, o por la existencia de actividades implantadas legalmente o en proceso de legalización.
- c) Se otorgará trámite de audiencia a los propietarios colindantes.
 - d) En estas edificaciones objeto de la licencia de minimización no se podrá autorizar ninguna obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. La licencia de minimización podrá regular la autorización futura de obras de reforma interior o para la ejecución de pequeños elementos auxiliares, que no incrementen la edificabilidad, y no supongan una alteración negativa de los efectos paisajísticos y ambientales conseguidos con la minimización. La concesión de estas licencias futuras deberá contar con informe previo vinculante de la Conselleria competente en materia de urbanismo y paisaje.
 - e) En el caso de que las viviendas aisladas objeto de la minimización de impacto territorial se encuentren en terreno forestal o contiguo a este, se debe procurar la realización de las medidas que la legislación de prevención de incendios forestales establezca para las nuevas urbanizaciones, edificaciones y usos.
 - f) En caso de que la vivienda objeto de la minimización de impacto territorial se encuentre en un área inundable, las administraciones competentes deben exigir la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del sistema nacional de protección civil y el Plan de acción territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.
 - g) Cuando concorra alguno de los supuestos contemplados en las letras e) y f) anteriores, deberá integrarse en el expediente de licencia de legalización o minimización de impacto territorial una declaración responsable suscrita por el promotor/a en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que se estime oportuno adoptar para su protección.

Artículo 78.º.- Solicitud y tramitación de la ocupación en los supuestos especiales de minimización de impacto territorial.

1. En el plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la licencia de minimización de impacto territorial la persona interesada debe solicitar la ocupación





aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial, así como el resto de documentos Técnicos necesarios.

2. En el caso de que concurra alguno de los supuestos establecidos en las letras e) y f) del artículo anterior (que regula la tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial), y en virtud de ello se haya aportado al expediente de licencia de minimización de impacto territorial la declaración responsable que se cita en la letra g) del artículo anterior, deberá acompañarse a la solicitud de la ocupación un certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona forestal sin haber realizado las medidas de prevención contra incendios forestales o que se encuentra en zona inundable.

3. La tramitación de la ocupación se llevará a cabo conforme a lo establecido en el capítulo correspondiente de esta Ordenanza.



Disposición Derogatoria Única

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza y en especial queda derogada expresamente la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento de Tramitación de Declaración Responsable del Ayuntamiento de Altea.

Disposición Final Primera

La presente Ordenanza reguladora entrará en vigor al día siguiente a la publicación definitiva de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicha publicación no se llevará a cabo hasta transcurrido el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del Acuerdo de aprobación a la Administración del Estado y Comunidad Autónoma.

Disposición Final Segunda

Las referencias normativas realizadas a artículos del TRLOTUP o de otras normas sectoriales vigentes se entenderán realizadas a aquellas que las sustituyan, de cambiar las actualmente vigentes.





ANEXO I. GUÍA DE CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.

1. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

Contendrán:

- 1) Memoria descriptiva, con la descripción literaria de la finca inicial (según título de propiedad) y referencia catastral. Si dicha descripción no coincidiera con la realidad física, deberán describirse y justificarse las diferencias, indicando los linderos actuales.
- 2) Plano de situación de la finca sobre ordenación del Plan General, a escala 1:1.000 (en suelo urbano), 1:2.000 (en suelo urbanizable), o 1:10.000 (en suelo no urbanizable).
- 3) Plano topográfico acotado de la finca inicial, con la información precisa a escala 1/500 o superior. Dicho plano incorporará descripción topográfica de la forma, superficie y linderos de la finca inicial.
- 4) Plano acotado de la finca inicial, a escala 1/500 o superior, referido al parcelario catastral, reflejando los caminos existentes y el número de las parcelas (inicial y colindantes). El plano deberá describir edificios, vallas y demás referencias topográficas necesarias para su comprobación.
- 5) Plano acotado de las parcelas resultantes (resto de finca matriz y finca o fincas a segregar), a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma, linderos y superficie. En suelo urbano se desglosará la superficie final en superficie bruta y la neta (es decir, la anterior descontada, en su caso, la superficie afectada por cesiones obligatorias), en el que se definan claramente las alineaciones de viario y demás suelos dotacionales previstos en el planeamiento vigente. El plano deberá describir edificios, vallas y demás referencias topográficas necesarias para su comprobación. El mantenimiento de la edificación condicionará el diseño de las nuevas parcelas, al tener que cumplir la normativa urbanística que le afecte. En el caso de que se opte por demoler las edificaciones existentes en la parcela, se deberá adjuntar a la documentación



el certificado final de obra visado de la demolición realizada, previa obtención de la correspondiente licencia de derribo.

- 6) En el caso de existir sendas, vías pecuarias, caminos catastrales y demás bienes de dominio público, se harán constar en los planos, excluyéndolos, por su propia naturaleza, de la superficie de las fincas.
- 7) 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.
- 8) Reportaje fotográfico a color de la parcela, que posibilite la identificación de la parcela y reflejando las edificaciones y demás elementos existentes en el interior de la parcela.

Toda la documentación gráfica deberá presentarse georreferenciada y en soporte digital abierto.

2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ANEXO A OBRAS DE EDIFICACIÓN.

1. Se presentará **georreferenciado y en soporte digital abierto**, con el contenido siguiente:

- 1) Memoria descriptiva, con el siguiente índice obligatorio:
 - 1.1 Alcance global de las obras de urbanización. Generalidades.
 - 1.2 Estado actual y servicios existentes previos a la urbanización en el entorno del solar.
 3. Acometidas de conexión con la Obra de Edificación.
 - 3.1. Saneamiento
 - 3.2. Agua Potable
 - 3.3. Telecomunicaciones
 - 3.4. Gas
 - 3.5. Electricidad
 4. Ejecución de firmes, bordillos y pavimentos
 5. Red de alumbrado público
 6. Jardinería y red de riego
 7. Mobiliario urbano
 8. Señalización de viario público horizontal y vertical.





9. Afección a la vía pública. Servicios Afectados y Plan de seguridad y salud.

- 2) Planos a escala adecuada y con leyendas suficientemente explicativas:
- Plano de emplazamiento referido a la planimetría de las NNSS
 - Plano catastral.
 - Plano topográfico, georreferenciado, a escala mínima 1/200, con la delimitación del ámbito de actuación.
 - Plano de planta, a escala mínima 1/200, con servicios existentes y estado actual del viario público (pavimentos, alumbrado público, mobiliario, jardinería, señalización, etc.)
 - Plano con indicación de las medidas de seguridad y salud durante las distintas fases durante la obra, a escala mínima 1/200
- 3) Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras. Desglosado y descrito por capítulos indicados en el índice de la memoria.
- 4) Estudio o estudio básico de seguridad y salud.
- 5) Reportaje fotográfico del estado actual, reflejando las características y situación de los pavimentos, redes existentes, mobiliario urbano, señalización, etc.

Toda la documentación gráfica deberá presentarse georreferenciada y en soporte digital abierto.

3. PROYECTO BÁSICO.

El proyecto tendrá el contenido siguiente:

1. Memoria descriptiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE para un proyecto básico, debiendo indicarse además el destino específico de las obras, que debe ser conforme a las características de la construcción o edificación.
2. Memoria constructiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE para un proyecto básico.
3. Cuadro justificativo del cumplimiento de la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter Técnico o sectorial aplicable (normas básicas de habitabilidad y diseño, etc.), con declaración suscrita por el Técnico-a redactor del cumplimiento de la normativa urbanística.
4. Para obras en suelo no urbanizable, se establecerá la forma en que van a producirse los vertidos de aguas fecales, de tal forma que en la ocupación se exigirá la presentación del correspondiente certificado de inexistencia de vertido por conexión al



alcantarillado o autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica (que se podrá sustituir por copia de la solicitud de "declaración de vertidos simplificada" debidamente registrada ante la Confederación Hidrográfica pertinente).

5. Resumen del presupuesto por capítulos.

6. Reportaje fotográfico a color de la parcela donde se pretenda construir, en la que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con ella.

7. Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, con el contenido mínimo establecido en el Art. 4.2 del RD 105/2008, de 1 de febrero.

8. Planos:

- De situación y emplazamiento, referido a la cartografía del planeamiento aplicable, a la misma escala que éste, diligenciado por el Servicio Municipal competente.
- De alineaciones y rasantes, acotado, a escala 1/500, con referencia a las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones vigentes. En este plano se reflejarán y acotarán, asimismo, las secciones de los viales a que da fachada la parcela y, en su caso, los terrenos de cesión para viario público.
- Catastral: Copia del plano catastral actualizado.
- Plano de desmontes y rellenos justificando, en su caso, la ausencia de aportación de tierras exteriores para el relleno de la parcela e indicando claramente las referencias existentes.
 - NRN: Nivel de la rasante natural preexistente
 - NRM: Nivel de la rasante modificada
- De la parcela, a escala 1/200, sobre base topográfica, acotando las dimensiones de la misma y su superficie, señalando la superficie bruta, neta y de cesión dotacional, en su caso. Asimismo, se reflejará el arbolado existente y aquellos elementos que, por su específica protección, puedan condicionar la edificación que se pretenda.
- De urbanización, cuando no se precise la urbanización simultánea teniendo por tanto dicho plano carácter descriptivo. Se indicará las características de la red viaria, anchura y pavimentación de las aceras, situación del mobiliario urbano, alumbrado público, alcorques, trazado de las redes existentes y situación de las acometidas previstas. En caso de precisar la ejecución de un rebaje de acera para vado de vehículos deberá aportarse detalle constructivo y acotado del mismo.





- De conjunto, indicando ocupación y retranqueos de la edificación. Se incluirá un cuadro justificativo del cumplimiento de los parámetros de edificación, y se señalará también la afección a las preexistencias de la parcela (arbolado, etc.).
- De plantas de la edificación, con cotas y superficies, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos.
- De alzados y secciones acotadas, debiendo reflejarse la ubicación de los captadores de energía solar, con objeto de valorar la integración o la protección visual de los mismos, incluyendo la sección de toda la parcela e indicando el perfil topográfico previo a la actuación y el definitivo que se propone.

4. PROYECTO DE DEMOLICIÓN.

Se presentará en soporte digital, visado en el colegio profesional correspondiente, suscrito por persona técnica.

1. Memoria descriptiva, con el contenido mínimo aplicable establecido en el Anejo I del CTE.
2. Memoria constructiva, con el contenido mínimo aplicable establecido en el Anejo I del CTE.
3. Resumen del presupuesto por capítulos.
4. Fotografía de la edificación a demoler, en la que se aprecie la situación del mismo y el estado de la misma.
5. Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, con el contenido establecido en el Art. 4 del RD 105/2008, de 1 de febrero.
6. Planos:
 - De situación y emplazamiento, referido a la cartografía del planeamiento aplicable a la misma escala que éste, diligenciado por el Servicio Municipal competente.
 - De alineaciones y rasantes, acotado, a escala 1/500, con referencia a las edificaciones y demás elementos próximos existentes. En este plano se reflejarán y acotarán, asimismo, las secciones de los viales a que da fachada la parcela.
 - Catastral: Copia del plano catastral actualizado.



- De urbanización descriptivo. Se indicará las características de la red viaria, anchura y pavimentación de las aceras, situación del mobiliario urbano, alumbrado público, alcorques, trazado de las redes existentes y situación de las acometidas existentes.
 - De plantas de la edificación, con cotas y superficies.
 - De alzados y secciones acotadas.
7. Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud.

5. CONTENIDO MÍNIMO DE LOS CERTIFICADOS TÉCNICOS PARA LAS DECLARACIONES RESPONSABLES DE OCUPACIÓN EN LOS CASOS DE EDIFICIOS EXISTENTES SIN LICENCIA DE OCUPACIÓN ANTERIOR.

1. En el certificado (suscrito por técnico-as competente según LOE) se acreditará que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de uso individualizado, se ajusta a las condiciones legalmente exigibles para el uso al que se destina (requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999), señalando que no se trata de edificación de nueva planta, la antigüedad aproximada de la misma, la clase de suelo donde se ubica y que cumple con la normativa técnica de habitabilidad y diseño que le sea de aplicación.
2. El certificado tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma y deberá hacer mención expresa a que la vivienda y el edificio disponen de:
 - Las adecuadas condiciones de estabilidad estructural.
 - Documentación acreditativa del alta y mantenimiento actualizado del ascensor, en caso de que exista.
 - Sistema de depuración de aguas residuales, si carecen de conexión a la red de alcantarillado, y mención expresa a su correcto funcionamiento, tratamiento y vertido, indicándose expresamente que:
 - a) La depuración de vertidos y residuos que se generan se realiza conforme a la autorización del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica) para su vertido (se presentará copia de dicha autorización).
 - b) O, alternativamente a lo anterior, la no existencia de vertidos al terreno al haberse ejecutado depósito estanco de capacidad mínima de 4.000 litros (1.000 litros en el caso de almacenes vinculados a la





actividad agrícola, ganadera o forestal), debidamente conectado a las instalaciones de la edificación generadoras de los vertidos, procediéndose a su periódico vaciado mediante un gestor autorizado (se presentará copia de la solicitud de "declaración de vertidos simplificada" debidamente registrada ante la Confederación Hidrográfica pertinente, certificación de la correcta estanqueidad del depósito estanco emitido por la empresa proveedora y documento justificativo de la contratación de la limpieza, evacuación y vertido con empresa que ostente la condición de gestor autorizado).

3. Planos o croquis a escala y acotados de las plantas y secciones del inmueble.
4. Fotografía en color del edificio.
5. Fichas correspondientes del Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell de regulació de la declaració responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.

