



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO TIBI

12373 APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE TIBI

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2021, acordó aprobar con carácter definitivo, la redacción final del texto de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Autorizaciones Urbanísticas en el municipio de Tibi, una vez resueltas las reclamaciones presentadas e incorporadas a la misma las modificaciones derivadas de las alegaciones estimadas, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento de los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

“ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE TIBI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS 8

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES A LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS..... 10

<i>Artículo 1.º.- Régimen Jurídico de aplicación a las autorizaciones urbanísticas. .</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 2.º.- Objeto de las autorizaciones urbanísticas.....</i>	<i>10</i>
<i>Artículo 3.º.- Contenido de las autorizaciones urbanísticas.</i>	<i>11</i>
<i>Artículo 4.º.- Definición de conceptos urbanísticos.....</i>	<i>12</i>
<i>Artículo 5.º.- Modelos normalizados de autorizaciones urbanísticas.</i>	<i>13</i>
<i>Artículo 6.º.- Articulación de los distintos tipos de procedimientos de autorización urbanística y autorización de uso para el ejercicio de una actividad.</i>	<i>14</i>
<i>Artículo 7.º.- Reglas sobre la exigencia de visado y su materialización.....</i>	<i>15</i>
<i>Artículo 8.º.- Carteles informativos para la ejecución de obras.....</i>	<i>15</i>



**TÍTULO II. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA TRAMITACIÓN DE LAS
AUTORIZACIONES: INFORMACIONES URBANÍSTICAS Y OTRAS**

CONSIDERACIONES..... 15

CAPÍTULO I. LAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS PREVIAS 15

Artículo 9.º.- Derecho de la ciudadanía a la información urbanística..... 15

Artículo 10.º.-Tipos de información urbanística..... 16

Artículo 11.º.-Información urbanística general verbal..... 16

Artículo 12.º.-Información urbanística general escrita..... 16

Artículo 13.º.-Cédula de Garantía Urbanística..... 16

*Artículo 14.º.-Procedimiento para la expedición de la información o cédula de
garantía urbanística..... 17*

CAPÍTULO II. OTRAS CONSIDERACIONES PREVIAS..... 18

*Artículo 15.º.-Certificados de compatibilidad urbanística para el ejercicio de
actividades de cualquier índole..... 18*

*Artículo 16.º.-Certificados de compatibilidad urbanística para la inscripción de
viviendas de uso turístico..... 18*

Artículo 17.º.-Certificados de régimen urbanístico a efectos registrales..... 19

**TÍTULO III. ACTOS Y USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA Y SUS
DIFERENTES PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN 20**

CAPÍTULO I. ACTOS Y USOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE 20

Artículo 18.º.-Obras, usos y otros actos sujetos a Declaración Responsable. 20

*Artículo 19.º.-Documentación común necesaria para la formulación de la
declaración responsable..... 22*

*Artículo 20.º.-Documentación necesaria para la formulación de la declaración
responsable para la instalación de tendidos y otros dispositivos de comunicación.
22*

*Artículo 21.º.-Documentación necesaria para la formulación de la declaración
responsable para la ejecución de obras de modificación o reforma..... 23*

*Artículo 22.º.-Documentación necesaria para la formulación de la declaración
responsable para la ejecución de muros y vallados de parcelas en suelo urbano.
24*

*Artículo 23.º.-Documentación necesaria para la formulación de la declaración
responsable de primera ocupación en suelo urbano (no protegido ni en elementos
catalogados).25*

*Artículo 24.º.-Documentación necesaria para la formulación de la declaración
responsable de segunda o posteriores ocupaciones en suelo urbano. 27*



<i>Artículo 25.º.-Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de instalaciones fotovoltaicas.</i>	<i>28</i>
CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PARA LAS OBRAS, ACTOS Y USOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.	28
<i>Artículo 26.º.-Procedimiento general de tramitación de la declaración responsable para la realización de obras, instalaciones y otros usos.</i>	<i>28</i>
<i>Artículo 27.º.-Procedimiento de tramitación de la declaración responsable para la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, una vez concluida su construcción, así como para el segundo y siguientes actos de ocupación de las viviendas, siempre que se trate de suelo urbano.</i>	<i>31</i>
CAPÍTULO III. ACTOS Y USOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.	33
<i>Artículo 28.º.-Actos sujetos a licencia urbanística.</i>	<i>33</i>
<i>Artículo 29.º.-Clases de licencias urbanísticas.</i>	<i>35</i>
CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.	36
<i>Artículo 30.º.-Inicio del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.</i>	<i>36</i>
<i>Artículo 31.º.-Emisión de informes y autorizaciones en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.</i>	<i>37</i>
<i>Artículo 32.º.-Solicitudes de aclaración o de subsanación en el seno del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.</i>	<i>38</i>
<i>Artículo 33.º.-Resolución del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.</i>	<i>38</i>
CAPÍTULO V. ESPECIALIDADES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.	39
<i>Artículo 34.º.-Licencias de obras.</i>	<i>39</i>
<i>Artículo 35.º.-Licencia de primera o segundas ocupaciones de edificaciones no incluidas en el régimen de declaración responsable.</i>	<i>41</i>
<i>Artículo 36.º.-Licencia de cambio de uso.</i>	<i>46</i>
<i>Artículo 37.º.-Licencia de usos y obras provisionales.</i>	<i>46</i>
<i>Artículo 38.º.-Licencia de parcelación y/o modificación de fincas.</i>	<i>48</i>
<i>Artículo 39.º.-Licencia de tala de árboles.</i>	<i>50</i>
<i>Artículo 40.º.-Licencia de urbanización.</i>	<i>51</i>
<i>Artículo 41.º.-Licencia de intervención.</i>	<i>52</i>
<i>Artículo 42.º.-Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.</i>	<i>53</i>
CAPÍTULO VI. LICENCIA POR FASES Y PARCIALES	55
<i>Artículo 43.º.-Licencia por fases y parciales.</i>	<i>55</i>
CAPÍTULO VII. ACTOS URBANÍSTICOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	56



<i>Artículo 44.º.-Actos urbanísticos promovidos por el propio Ayuntamiento.....</i>	<i>56</i>
<i>Artículo 45.º.-Actos urbanísticos promovidos por otras administraciones públicas.</i>	<i>57</i>
<i>Artículo 46.º.-Actos promovidos por administraciones públicas, que sean de interés general, comunitario o local, o cuando concurren razones de urgencia o excepcional interés público.</i>	<i>57</i>
<i>Artículo 47.º.-Actos promovidos por la Administración General del Estado, cuando concurren razones de urgencia o excepcional interés público.</i>	<i>58</i>
CAPÍTULO VIII. LA TRANSMISIBILIDAD DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS.	59
<i>Artículo 48.º.-La transmisión de las licencias urbanísticas.</i>	<i>59</i>
<i>Artículo 49.º.-La transmisión de las declaraciones responsables.....</i>	<i>59</i>
CAPÍTULO IX. PLAZOS DE EJECUCIÓN, PRÓRROGAS, CADUCIDAD Y REVOCACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS.	59
<i>Artículo 50.º.-Los plazos de ejecución en los actos amparados en autorizaciones urbanísticas.</i>	<i>59</i>
<i>Artículo 51.º.-La prórroga en las autorizaciones urbanísticas.</i>	<i>60</i>
<i>Artículo 52.º.-La caducidad de las autorizaciones urbanísticas.....</i>	<i>60</i>
<i>Artículo 53.º.-La revocación de las autorizaciones urbanísticas.....</i>	<i>60</i>
CAPÍTULO X. OTRAS ACTUACIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS Y USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA.	61
<i>Artículo 54.º.-Del contenido de las obligaciones materiales.</i>	<i>61</i>
<i>Artículo 55.º.-Del contenido de las obligaciones formales.....</i>	<i>61</i>
<i>Artículo 56.º.-Forma de presentación de la documentación.</i>	<i>62</i>
<i>Artículo 57.º.-Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.</i>	<i>63</i>
TÍTULO IV. ESPECIALIDADES EN ACTOS Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	64
.....	64
CAPÍTULO I. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	64
<i>Artículo 58.º.-Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.</i>	<i>64</i>
<i>Artículo 59.º.-Actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales en suelo no urbanizable.</i>	<i>64</i>
<i>Artículo 60.º.-Actuaciones promovidas por los particulares.</i>	<i>65</i>
<i>Artículo 61.º.-Actos sujetos a previa Declaración de Interés Comunitario.</i>	<i>65</i>
<i>Artículo 62.º.-Actos sujetos a licencia sin previa declaración de interés comunitario.</i>	<i>67</i>
<i>Artículo 63.º.-Otros actos sujetos a licencia en suelo no urbanizable.</i>	<i>69</i>
<i>Artículo 64.º.-Autorización para instalación de centrales fotovoltaicas en suelo no urbanizable.</i>	<i>69</i>



<i>Artículo 65.º.-Actos que no están sujetos a licencia ni a declaración responsable en suelo no urbanizable.....</i>	<i>70</i>
CAPÍTULO II. NORMAS DE GESTIÓN, INFORMES PRECEPTIVOS Y CANON DE USO	70
<i>Artículo 66.º.-Normas generales.....</i>	<i>70</i>
<i>Artículo 67.º.-Informes preceptivos para la obtención de licencia de obras.....</i>	<i>71</i>
<i>Artículo 68.º.-Informes para la tramitación de actividades que requieren declaración de interés comunitario.....</i>	<i>73</i>
<i>Artículo 69.º.-Informe municipal en la declaración de interés comunitario.....</i>	<i>74</i>
<i>Artículo 70.º.-Canon por uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable con destino municipal.</i>	<i>75</i>
CAPÍTULO III. ESPECIALIDADES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	75
<i>Artículo 71.º.-Licencia de obras y usos provisionales en suelo no urbanizable.</i>	<i>75</i>
<i>Artículo 72.º.-Licencia de parcelación de fincas rústicas.....</i>	<i>75</i>
<i>Artículo 73.º.-Autorización de ocupación en suelo no urbanizable.....</i>	<i>77</i>
<i>Artículo 74.º.-Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.....</i>	<i>77</i>
<i>Artículo 75.º.-. Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.....</i>	<i>78</i>
<i>Artículo 76.º.-Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.</i>	<i>78</i>
CAPÍTULO IV. LA ESPECIALIDAD DE LAS ACTUACIONES DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.	79
Sección Primera. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en Suelo No Urbanizable.	79
<i>Artículo 77.º.-Necesidad de previa tramitación y aprobación de Plan Especial.</i>	<i>79</i>
<i>Artículo 78.º.-Licencia de legalización.</i>	<i>79</i>
Sección Segunda. Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.....	80
<i>Artículo 79.º.-Necesidad de previa declaración plenaria de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).....</i>	<i>80</i>
<i>Artículo 80.º.-Solicitud de declaración plenaria de “situación individualizada de impacto territorial” (DSI).....</i>	<i>80</i>
<i>Artículo 81.º.-Tramitación de la solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI). Plazo.</i>	<i>82</i>
<i>Artículo 82.º.-Contenido del acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).....</i>	<i>83</i>
<i>Artículo 83.º.-Efectos del acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).....</i>	<i>84</i>



<i>Artículo 84.º.-Efectos de la no solicitud de las licencias de minimización y ocupación.</i>	84
<i>Artículo 85.º.-Solicitud de licencia de minimización de impacto territorial.</i>	85
<i>Artículo 86.º.-Tramitación de la licencia de minimización de impacto territorial.</i>	88
<i>Artículo 87.º.-Solicitud y tramitación de la licencia de ocupación en los supuestos especiales de minimización de impacto territorial.</i>	89
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	90
RÉGIMEN LEGAL VIGENTE A LOS PROCEDIMIENTOS INICIADOS CON ANTERIORIDAD A LA PRESENTE ORDENANZA.	90
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA	90
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA	90
ANEXO I. GUÍA DE CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.	90
ANEXO II. INFORMES CONSELLERÍAS EN LAS ACTUACIONES EN SNU	97
CONSELLERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE AGRICULTURA:	97
CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA, GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL O ANIMALES DOMÉSTICOS, EN FUNCIÓN DEL USO Y DE SU UBICACIÓN:	97
CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO:	97
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE:	98
CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE CARRETERAS:	98
CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE TURISMO:	98
CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE ENERGÍA.	98
CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE ECONOMÍA:	98
ANEXO III. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL	99
ACCESOS Y CAMINOS.	99
COMPOSICIÓN Y PROGRAMA HABITACIONAL DE LAS VIVIENDAS.	99
Salubridad.	99
Superficies mínimas de los recintos.	99
Condiciones constructivas y estéticas.	100
Parámetros urbanísticos.	100



ANEXO IV. REDACCIÓN DE INSTRUMENTOS DE PAISAJE EN LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL.....	101
ANEXO V. MODELOS NORMALIZADOS.....	104



ORDENANZA REGULADORA DE LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE TIBI

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 estas, con carácter previo a su realización.

Ante la constante evolución legislativa que afectan a estos procesos autorizatorios en los que deben desenvolverse tanto los Ayuntamientos como los promotores-as se hace necesario contar con una herramienta útil que se encargue de regular los distintos tipos de procedimientos regulados en el actual marco jurídico, estableciendo las clases de procedimientos, documentaciones necesarias en su tramitación y/o acreditación y los requisitos que deben reunirse para su obtención, todo ello dentro del vigente marco jurídico estatal y autonómico pero adaptado en aquellas cuestiones que el legislador permite decidir a la entidad local la apreciación de determinaciones específicas en determinadas actuaciones, como es el caso del suelo no urbanizable.

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.

En materia de disciplina urbanística, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (hoy 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), transpuso el espíritu de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, incorporando al régimen de licencias urbanísticas, 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 norma 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 autorizadora a aquellos supuestos previstos legalmente, evitando los controles previos y propiciando la existencia de controles posteriores. No obstante, dada la situación urbanística del municipio y el grado de consolidación de la edificación sin el desarrollo urbanístico necesario, no se admitirá la verificación por parte de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas de la Generalitat Valenciana (ECUV) habilitadas en base al Decreto 62/2020, de 15 de mayo.

La presente Ordenanza tiene como objeto la regulación de la ejecución de obras 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 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, especialmente el artículo 233 que habilita a los municipios a someter a licencia expresa, mediante ordenanza actos que pueden ser objeto de declaración responsable.

A meros efectos informativos respecto a los distintos ámbitos de suelo urbanizable (con o sin programa) y suelo urbano (sujetos a actuación integrada), existentes actualmente en el municipio de Tibi, creemos conveniente indicar lo siguiente:

- Ámbitos de suelo urbanizable (con o sin programa) y suelo urbano sin urbanización (sujetos a actuación integrada), en los que las cargas de urbanización estén determinadas o sean determinables (proposición jurídico-económica; proyecto de urbanización; cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación). En este supuesto se hallan actualmente los ámbitos del Sector IV de Finca Terol.
- Ámbitos de suelo urbanizable (con o sin programa) y suelo urbano sin urbanización (sujetos a actuación integrada), en los que las cargas de urbanización NO estén determinadas y/o NO puedan ser determinables. En este supuesto se hallan actualmente los ámbitos de Finca Terol Sector I-II, y III; Pinares de Meclí II; El Aljibe; La LLOmeta; U.E. Martín Carbonell y suelo urbano (Maimó; Cruz del Maimó; Bonaire y Pinares de Meclí I).

También se analizarán 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 los certificados de compatibilidad urbanística** que, con carácter previo, pueden o deben solicitar los interesados en la tramitación de los distintos procedimientos.

El **Título III se encarga de regular las distintas autorizaciones urbanísticas**, distinguiéndose, claramente, dos tipos de autorizaciones: las de control previo o tradicionalmente denominadas licencias urbanísticas, respecto de las autorizaciones de control a posteriori, con la presentación de una declaración responsable.

En dicho título se regulan con detalle tanto la documentación a acompañar a uno y otro tipo de autorizaciones, junto con la tramitación procedimental en cada caso.

El **Título IV 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 las licencias de minimización de impacto territorial, como consecuencia de edificaciones consolidadas en el suelo no urbanizable, a tenor de las reformas e introducción de dichos nuevos regímenes legales autorizatorios sobre el texto inicial de la Ley 5/2014. Se establecen los trámites previos necesarios, tanto a nivel municipal como autonómico, por considerarse necesario un desarrollo integral y armónico de la actual regulación legal, antes de proceder al otorgamiento de las correspondientes licencias municipales denominadas de minimización de impacto territorial.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES APLICABLES A LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

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 aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (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 LOCECV), 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, ya se trate de obras sujetas al régimen de la declaración responsable como de actos o usos sujetos a licencia municipal urbanística.

El capítulo III del presente título regula los trámites y documentación necesaria cuando se requieren diferentes autorizaciones tanto para la autorización del acto o uso urbanístico, como para el ejercicio de cualquier tipo de actividad.



Los capítulos siguientes se ocupan de regular otras consideraciones relacionadas con las autorizaciones urbanísticas, y, en especial, cuando se refieren a edificaciones en suelo no urbanizable, a través de las licencias de minimización de impacto territorial.

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 para el otorgamiento 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.

Las especialidades en la tramitación del procedimiento de las anteriores autorizaciones cuando dichos actos se realicen en suelo no urbanizable, especialmente en lo que se refiere a la tramitación de las licencias de minimización de impacto territorial, así como los trámites previos a realizar tanto en sede municipal como autonómica.

Las especialidades de las edificaciones que han quedado consolidadas en suelos urbanizables en las que no se ha desarrollado la programación y deben de llevar a cabo procedimientos análogos al de la minimización de impactos individualizada, en tanto no sean desarrollados.

En la presente ordenanza se tratarán diversos aspectos relacionados con la ejecución de las distintas autorizaciones, sobre todo referido a las obras que requiere mayor intervención administrativa y que quedan sujetas a la preceptiva licencia urbanística.



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, prestador 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. **Comunicación previa:** Aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, ubicación física del inmueble o de la actividad a realizar, y los demás requisitos que sean exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.
- d. **Declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial:** Es aquella declaración administrativa que se realiza para regularizar 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 plan especial de minimización de impactos.
- e. **Licencia de minimización de impacto territorial y ocupación:** Son las autorizaciones urbanísticas que permiten la regularización jurídica y ocupación de las viviendas residenciales 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.
- f. **Titular/prestador:** Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que posee, bajo cualquier título reconocido en derecho, el establecimiento donde se ejerce o va a ejercerse la actividad objeto de intervención municipal o donde va a ejecutarse una obra, y tiene o prevé tener el poder decisorio sobre su explotación.
- g. **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.
- h. **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 terceros bajo cualquier título.



- i. **Proyectista:** Es el agente que, por encargo del promotor-a y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.
- j. **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.
- k. **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.
- l. **Director-a 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.
- m. **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.
- n. **Primera Ocupación:** Es el título habilitante para la ocupación de viviendas y edificaciones destinadas a vivienda y tendrá por objeto acreditar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia urbanística municipal de edificación y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y la aptitud para su uso, conforme a las exigencias de diseño y calidad o cualesquiera otras exigibles para su destino a vivienda conforme a la normativa de aplicación. Se aplica tanto a las viviendas de obra nueva como a las viviendas existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, y en las edificaciones existentes sin licencia de ocupación anterior, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación. Tendrá una validez de 10 años debiendo renovarse de forma anticipada cuando concorra una de las siguientes circunstancias:
 - a) Cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
 - b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua de consumo humano, gas o electricidad. No se considerará nuevo contrato de estos cuando el titular cambie de compañía suministradora.
- o. **Segunda y posteriores ocupaciones:** supone la renovación del título habilitante anterior (primera ocupación) y tendrá por finalidad acreditar 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 título habitante anterior.

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

Como anexos a la presente Ordenanza local figuran los modelos normalizados de solicitud que se emplearán en la tramitación de los procedimientos arriba 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.

Al dorso de cada modelo de autorización urbanística, sea licencia o declaración responsable, se incluirán las instrucciones necesarias para su cumplimentación.

Todos los modelos descritos en el presente artículo deberán encontrarse a disposición de la ciudadanía en las distintas oficinas municipales, así como en la página web del Ayuntamiento, para general conocimiento. La publicación en el BOP se insertará junto con el texto íntegro de la ordenanza cuando ésta sea objeto de publicación definitiva para su entrada en vigor.

La modificación de dichos modelos normalizados de declaración responsable y solicitudes de licencia urbanística se realizarán mediante resolución del Alcalde/Concejal delegado en la materia, procediéndose a su publicación inmediata en el BOP, y manteniendo actualizados los mismos, en todo caso, tanto en las oficinas municipales como en la página web municipal, sin necesidad de llevar a cabo el procedimiento legalmente establecido de modificación de la presente ordenanza municipal.

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 el particular, todos los títulos jurídicos habilitantes, cuando ello sea posible, se intentarán resolver en una única resolución, sin perjuicio de la tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, debiéndose tramitar previamente la autorización de la actividad que dará uso a la obra, salvo que en un mismo procedimiento se puedan autorizar ambas, como pueda ser el caso de la licencia ambiental, actividades sujetas a la Ley 14/2010 o comercio minorista a que se refiere la Ley 12/2012 cuando en su seno lleve aparejado el control de las obras cuando éstas sean necesarias.

3. La solicitud de iniciación de las obras mayores sometidas a licencia, de forma previa a la expedición del instrumento de intervención ambiental, exige que se presente comunicación por el/la interesado/a adjuntando el Informe de Compatibilidad Urbanística Municipal favorable, que se emitirá como Certificado, y documento de inversión con el compromiso por escrito, en instrumento público notarial o comparecencia ante la Secretaría del Ayuntamiento o funcionario delegado, de



asunción de la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la licencia de actividad o de las modificaciones que se requieran en la obra para el uso de dicha actividad.

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 firmada por el/la técnico firmante en la que declare la titulación que posee y que ésta le habilita para la redacción de la documentación; su pertenencia al colegio profesional que corresponda señalando el número de colegiado, así como que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de la profesión, que conoce y asume la responsabilidad civil derivada de la documentación presentada y que posee póliza de responsabilidad civil vigente y válida en toda España cuyo período de validez cubre la vida útil de la instalación proyectada/ejecutada haciendo referencia al número de póliza, compañía de seguros e importe.

El modelo de declaración responsable referida en el punto anterior se contiene como anexo a la presente ordenanza.

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

En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia compulsada de la resolución expresa del otorgamiento de la licencia o de la declaración responsable para la ejecución de dichas obras, 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 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 que indique el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor-a y de los directores-as 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 terceros.

TÍTULO II. Consideraciones previas a la tramitación de las autorizaciones: informaciones urbanísticas y otras consideraciones.

Capítulo I. Las informaciones urbanísticas previas

Artículo 9.º.- Derecho de la ciudadanía a la información urbanística.

La información urbanística se regirá por los principios de accesibilidad y transparencia e igualdad de la ciudadanía, que tendrán 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 reconoce en su art. 13.d, el derecho de 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 ciudadanía abarca a un segmento poblacional mucho más amplio que el del interesado 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.

Quién ostente acreditar un interés directo y legítimo en los expedientes de licencias urbanísticas y de actividad que regula la presente Ordenanza, tendrán derecho a examinarlo y a obtener información general y copia de los documentos que puedan afectarles. Para ello se deberá acreditar, ante el funcionario competente, ese interés directo y legítimo.

Artículo 10.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 11.º.- Información urbanística general verbal.

El Ayuntamiento dispondrá que por sus servicios técnicos se atiendan las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, al menos un día a la semana, durante su horario de oficina, y dicho régimen de visitas se fijará en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento, estableciendo el horario de atención al público para facilitar dicha información urbanística verbal.

Artículo 12.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 debe contener los datos identificativos de la persona que formula la consulta, y debe precisar 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 el solicitante no colabore diligentemente y de buena fe con la Administración Pública.

Artículo 13.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 los interesados 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.



El 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 el interesado no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha Cédula.

En estos casos el Ayuntamiento deberá cuantificar los daños que hubiere podido causar al particular y proceder a su reparación mediante la indemnización oportuna.

El otorgamiento de Cédulas de Garantía Urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias previsto en la precitada Texto Legal.

Artículo 14.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 o la cédula de garantía urbanística, aquella petición se deberá realizar en el **modelo normalizado de solicitud de información urbanística** establecido por el Ayuntamiento que figura en anexo a la presente ordenanza, 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 precitado 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 que no se identificara suficientemente los terrenos sobre los que se pretende tener información suficiente o para la expedición de la cédula de garantía urbanística, se procederá a notificar al interesado 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 plazo 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 que informe sobre lo solicitado por el particular o, en los supuestos de la cédula de garantía urbanística, sobre el régimen establecido en el artículo 246 del TRLOTUP. A dicho informe se unirá firma de conformidad por parte de los servicios jurídicos respecto al reconocimiento de firma y de que la estructura del informe cumple con lo establecido en la normativa vigente de aplicación. El presente trámite deberá estar formalizado en el plazo máximo de 20 días hábiles.
4. Realizado el informe técnico que cumple con las directrices señaladas en el punto anterior, procederá a expedirse certificado por la Secretaría del Ayuntamiento del contenido de la información o de la cédula de garantía urbanística, con el contenido precitado, y con el Visto Bueno de la Alcaldía, o en su caso, Concejalía Delegada.



5. 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 al interesado 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. Otras consideraciones previas

Artículo 15.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 o informe de compatibilidad urbanística que permita la instalación y ejercicio de la actividad correspondiente con arreglo al planeamiento urbanístico.

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.

2. La petición se deberá realizar en el **modelo normalizado de solicitud de información urbanística**, establecido por el Ayuntamiento que figura en anexo a la presente ordenanza, debiendo presentarse en el Registro Municipal de Entrada a los efectos oportunos, junto a la documentación indicada en el citado modelo.

3. El procedimiento es igual al establecido en el artículo 14 para los procedimientos de información urbanística.

Artículo 16.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 los inmuebles completos, 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. A tenor de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la citada LTOH, se entiende que las viviendas de uso turístico serán compatibles con el uso urbanístico terciario, y con el uso urbanístico residencial, hasta el momento en que un instrumento de planeamiento urbanístico municipal ordene las zonas urbanísticas, determinando su compatibilidad o incompatibilidad con el uso dominante.

4. Con la **solicitud de informe urbanístico municipal** deberá acompañarse plano de emplazamiento, en el que se defina la ubicación exacta de la vivienda, y referencia catastral de la misma, así como los datos necesarios para comprobar la existencia de



cédula de habitabilidad o licencia o declaración responsable de ocupación de la vivienda.

Dicho informe deberá emitirse en el plazo máximo de un mes desde su solicitud y versará sobre los siguientes aspectos:

- a) El planeamiento al que está sujeto el suelo sobre el que se ubica la vivienda y su localización sobre plano según el planeamiento urbanístico vigente.
- b) La clasificación y calificación urbanística del suelo. En el supuesto de que la vivienda se ubique en suelo no urbanizable se indicará, en su caso, la necesidad de tramitar la preceptiva declaración de interés comunitario.
- c) La existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.
- d) La existencia de cédula de habitabilidad o licencia o declaración responsable de ocupación de la vivienda.
- e) Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.
- f) Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de estos.

5. El informe será emitido mediante Certificado suscrito por la Secretaría de la Corporación, con el visto bueno de la Alcaldía, o en su caso, Concejalía Delegada, previo informe técnico, en el cual se contendrá pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística del uso turístico de la vivienda con el planeamiento urbanístico.

6. 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.

7. La petición se deberá realizar en el **modelo normalizado de solicitud de información urbanística**, establecido por el Ayuntamiento que figura en anexo a la presente ordenanza, 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 14 para los procedimientos de información urbanística.

Artículo 17.º.- Certificados de régimen urbanístico a efectos registrales.

1. El certificado de régimen urbanístico a efectos registrales es emitido por la Secretaría 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 lo 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 aprobació 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

1. Modelo de solicitud normalizada debidamente cumplimentado (y firmado).
2. Identificación del solicitante
3. Justificante del abono de tasas.
4. Ubicación exacta de la finca sobre la que se solicita la información, indicando la referencia catastral (aparece en el recibo del IBI y en el de basura). Puede consultarse en la sede electrónica del catastro.
5. Certificado técnico, en su caso, 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 de información urbanística**, establecido por el Ayuntamiento que figura en anexo a la presente ordenanza, 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 14 para los procedimientos de información urbanística.

TÍTULO III. ACTOS Y USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA Y SUS DIFERENTES PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN

Capítulo I. Actos y usos sujetos a Declaración Responsable

Artículo 18.º.- Obras, usos y otros actos sujetos a Declaración Responsable.

1. Serán objeto de **Declaración Responsable**, en los términos del artículo 233 y 241 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, las siguientes actuaciones siempre que se trate de **suelo urbano**:

- 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. La colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, 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, ni tenga una ocupación superior a los 300 metros cuadrados, ni afecte a los espacios naturales protegidos.

En los supuestos que 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, igualmente estarán sujetas a declaración responsable, aunque tenga una ocupación superior a 300 metros cuadrados o, afecte a espacios naturales protegidos.

- c. 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 la presente ordenanza.
- d. 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 que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.

En este supuesto quedarán englobadas las obras de mantenimiento y conservación en el interior de los inmuebles en suelo urbano (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. A título de ejemplo quedan sujetas a DR en suelo urbano: acondicionamiento de cuarto de baño o cocina, tabiquería interior sin afectar a estructura o a las condiciones de habitabilidad; enlucidos y alicatados interiores; instalaciones en vivienda o local (agua y luz); escayola; derribo de vallados o muretes y elementos constructivos de pequeña envergadura, sustitución de pavimento sin incremento de cargas, etc.

- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.



h. Instalación de producción de energía eléctrica a partir de la energía de la radiación solar mediante tecnología fotovoltaica, siempre que no afecte a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local.

2. En aquellos casos de declaración responsable que requieran la colocación de andamiaje en la vía pública deberá solicitarse licencia para su instalación con independencia de la declaración responsable.

3. 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 19.º.- Documentación común necesaria para la formulación de la declaración responsable.

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) Documento identificativo del promotor-a y resto de agentes de la edificación.
- b) Descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física de la obra referido al Planeamiento vigente, así como proyecto suscrito por técnico-a competente cuando lo requiera la naturaleza de la obra, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.
- c) Copia del último recibo de IBI o documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la obra, en su caso.
- d) Justificante del pago de la tasa e ICIO correspondientes.
- e) Justificación del pago de Fianza en garantía de reposición de servicios y utilización de vía pública, en su caso.
- f) Estudio de Gestión de Residuos, en su caso.
- g) Permisos y/o autorizaciones de otras administraciones afectadas: Carreteras, Confederación Hidrográfica, Ministerio de Telecomunicaciones - Industria, etc., cuando proceda.
- h) Indicación de la referencia catastral de la finca.
- i) Documentación adicional exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
- j) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar la obra y plazo de duración de la misma estimado.

Artículo 20.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:

- a) Modelo de declaración responsable en el que se describirá la actuación a realizar, y su inclusión en el plan de instalaciones o de despliegue previamente aprobado por el Ayuntamiento.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Plano catastral con el trazado de la línea aérea cuando haya otras parcelas afectadas por el tendido, acompañado del consentimiento de los afectados.
- f) Proyecto o memoria técnica (según proceda) de las obras a realizar, suscrito por técnico-a competente, proporcionado a la entidad de tales obras.
- g) Declaración responsable del técnico-a proyectista y director-a de la ejecución de las obras, manifestando explícitamente que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo inherente al uso de la instalación.

Artículo 21.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** que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación ni obra de nueva planta:

- a) Modelo de declaración responsable en el que se describirá la actuación a realizar, y la referencia catastral del inmueble.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- c) En caso de actuar sobre edificios de uso residencial, compromiso expreso de no disminuir con las obras las condiciones de habitabilidad de las viviendas que se modifiquen o reformen.
- d) 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.
- e) Proyecto básico y de ejecución, redactado por técnico-a competente, que deberá ir visado por su colegio oficial si se requiere según el RD 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado obligatorio.



- f) Aceptación de la dirección de obra por técnico-a competente que deberá ir visado por su colegio oficial si se requiere según el RD 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado obligatorio.
- g) En caso de no requerir de visado el Proyecto o la aceptación de la Dirección, declaración responsable de los técnicos-as competentes, proyectista y director-a de la ejecución de obras.

2. Documentación a acompañar a las declaraciones responsables para **obras de mera reforma** que no supongan alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación:

- a) Modelo de declaración responsable en el que se describirá la actuación a realizar, y la referencia catastral del inmueble.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- c) En las reformas interiores que se efectúe alguna modificación puntual de la distribución, se deberá aportar un croquis acotado de las obras a realizar con diferenciación de estado actual y estado reformado.
- d) Cuando la entidad de las obras requiera de supervisión técnica, se deberá aportar la documentación técnica correspondiente, así como, el acepto de dirección en la ejecución de las obras, en su caso.

Artículo 22.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable para la ejecución de muros y vallados de parcelas en suelo urbano.

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

- a) Modelo de declaración responsable en el que se describirá la actuación a realizar, y la referencia catastral del inmueble.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- c) Plano a escala o acotado del solar o parcela con indicación del vial perimetral, justificando el cumplimiento de las alineaciones del planeamiento.
- d) Certificado de alineaciones para determinar la anchura viaria, siempre que no esté la alineación de fachada realizada.
- e) Plano de detalle constructivo del vallado a realizar.
- f) Presupuesto detallado con materiales y altura del vallado.
- g) Cuando la entidad de las obras requiera de supervisión técnica, se deberá aportar la documentación técnica correspondiente, así como, el acepto de dirección en la ejecución de las obras, en su caso.
- h) Justificación del destino final de los residuos generados en los trabajos, a Gestor Autorizado.
- i) En el caso de vallado de seguridad de una obra, se grafiará la zona afectada y las medidas de señalización a adoptar para la seguridad viaria.



Artículo 23.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de primera ocupación en suelo urbano (no protegido ni en elementos catalogados).

1. En las construcciones de nueva planta y en las existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, 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) Modelo normalizado de declaración responsable de primera ocupación en suelo urbano.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- 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. Este certificado tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma.
- f) Acta de recepción de la obra, conforme a la legislación de ordenación de la edificación. En caso de edificación y urbanización simultáneas certificado final de obras de urbanización.
- g) Certificado final de las obras de urbanización, en su caso, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.
- h) 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.
- i) Acreditación de la solicitud de la alteración catastral debidamente presentada y registrada ante los organismos competentes.

3. La persona promotor-a manifestará en la declaración responsable disponer de la documentación siguiente y cualquier otra que exija la normativa:



- a) 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.
- b) Certificado de aislamiento acústico y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, en su caso.
- c) Certificación de eficiencia energética del edificio, en su caso.
- d) 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.
- e) Respecto de las instalaciones de accesibilidad a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, deberá disponerse de la documentación conforme a la legislación aplicable.
- f) Certificado firmado por la persona promotor-a y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los residuos generados en la obra.

4. La documentación contenida en el apartado anterior se pondrá a disposición de la técnica o el técnico municipal, cuando se proceda a inspeccionar la vivienda.

5. En las construcciones existentes que nunca hayan obtenido con anterioridad licencia de ocupación o análoga, por lo que no es posible su renovación, el objeto de esta declaración responsable es comprobar la adecuación de estas, 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.

6. La **documentación a acompañar a la declaración responsable de primera ocupación de construcciones existentes que nunca hayan obtenido anteriormente licencia de primera ocupación o análoga**, será la siguiente:

- a) Modelo normalizado de declaración responsable de primera ocupación.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- 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 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 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.

Artículo 24.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de segunda o posteriores ocupaciones en suelo urbano.

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 normalizado de declaración responsable de segunda o posteriores ocupaciones.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- c) Copia de la licencia anterior de ocupación o aportación de datos que faciliten su localización. En el caso de viviendas de VPO, se deberá aportar copia de la licencia o cédula de ocupación definitiva.
- d) Plano de situación referido al planeamiento vigente, indicando la ubicación del inmueble (fechado y firmado).
- e) Certificación expedida por técnica o técnico 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.
- f) Copia de los recibos abonados de los suministros de agua, gas o electricidad, del periodo anterior, o en su defecto certificación de las compañías y entidades suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.
- g) Escritura cotejada de transmisión de la propiedad.
- h) 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.



- i) Etiqueta de eficiencia energética del edificio terminado y documento de registro del certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios para los edificios cuya solicitud de licencia de obras sea posterior al 1 de noviembre de 2007.

Artículo 25.º.- Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable de instalaciones fotovoltaicas.

1. La Declaración Responsable de instalación de producción de energía eléctrica a partir de la energía de la radiación solar mediante tecnología fotovoltaica, cuando se trate de suelo urbano edificado, se requiere tanto para las instalaciones de autoconsumo, con o sin excedentes, y para cualquier nivel de potencia, como para las de producción.

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

- a) 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.
- b) Documentación común indicada en el artículo 19.
- 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 ejecuten en altura o se realicen utilizando andamios o instalaciones elevadoras.
- g) Documentación exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
- h) En caso de instalación en la cubierta de la edificación existente se deberá aportar certificado por técnico-a competente en la materia, donde se indique el cumplimiento de la normativa vigente respecto a las sobrecargas planteadas y la seguridad de los anclajes utilizados.
- i) Se deberá aportar justificación técnica respecto a la NO reflectancia y reflexión de la instalación planteada, incluyendo la totalidad de los materiales para la correcta instalación.

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

Artículo 26.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 en el Registro General de la documentación completa establecida en esta Ordenanza conforme al modelo normalizado correspondiente, acompañada de



la documentación señalada en los artículos precedentes, haciendo referencia expresa al cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial de aplicación y a la presente ordenanza, debiendo hacer constar, además, los datos identificativos del interesado, promotor-a y agentes de la edificación así como el emplazamiento de la actuación pretendida, habilitará al 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-as y los/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, no produciendo efectos hasta su entrada efectiva en el registro general de entrada del Ayuntamiento. Para la presentación de las declaraciones se tendrá en cuenta la posibilidad de utilizar medios telemáticos de los que disponga el Ayuntamiento para relacionarse con la ciudadanía, a través de la sede electrónica, de acuerdo con las medidas que a tal efecto se establezcan en el marco de la normativa vigente, especialmente en las adaptaciones de la norma que pueda dictar el Ayuntamiento en materia de administración electrónica.

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.

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 al interesado 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 al interesado.

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 requerirá al interesado en los mismos términos a fin de que solicite la licencia de obras correspondiente. Para el caso de solicitarse la licencia, la declaración responsable quedará sin efecto y se seguirán con los trámites del procedimiento para la obtención de licencia. En ambos casos el requerimiento que se efectúe supondrá la prohibición



de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes, debiendo paralizarse las obras en el caso de que hayan sido iniciadas.

3. De no completarse o subsanarse la documentación presentada o no solicitarse la preceptiva licencia en el plazo señalado, se tendrá por desistido del procedimiento al interesado, previa resolución expresa, entendiéndose, en este supuesto, como no efectuada la declaración.

4. Verificado tanto el contenido de la declaración responsable, como, especialmente, la documentación que se acompaña a la misma se expedirá por parte de los servicios administrativos competentes diligencia de corroboración de la misma, en el sentido de procedencia de las obras pretendidas y su ajuste a la normativa urbanística de aplicación, con arreglo a dicha documentación, previo visto bueno de los servicios técnicos municipales.

5. 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-director-a, 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.

6. 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 surtirá efectos la declaración responsable presentada o desfavorable, en cuyo caso se dictará resolución que se notificará al interesado la ineficacia de la misma que quedará sin efecto, 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 al interesado 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 director-a 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 y siempre que no hubiesen transcurrido más de quince años desde su total terminación, 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 suponga 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 la tasa e ICIO 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.

Artículo 27.º.- Procedimiento de tramitación de la declaración responsable para la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, una vez concluida su construcción, así como para el segundo y siguientes actos de ocupación de las viviendas, siempre que se trate de suelo urbano.

1. Se presentará en el Registro General la declaración responsable de primera o segunda ocupación o posteriores conforme al modelo normalizado establecido, acompañada de la documentación señalada en los artículos precedentes de la presente Ordenanza, lo que habilitará al solicitante para la contratación de los suministros, siempre y cuando su contenido y documentación aneja cumpla con lo preceptuado en la presente Ordenanza.

2. La declaración, junto con la documentación que debe acompañarla, se podrá presentar en cualquiera de las formas admitidas en la legislación básica de procedimiento administrativo común, surtiendo efectos a partir de la entrada de esta en el registro general de entrada. Para la presentación de las declaraciones se tendrá en cuenta la posibilidad de utilizar medios telemáticos de los que disponga el Ayuntamiento para relacionarse con la ciudadanía, a través de la sede electrónica, de acuerdo con las medidas que a tal efecto se establezcan en el marco de la normativa vigente, especialmente en las adaptaciones de la norma que pueda dictar el Ayuntamiento en materia de administración electrónica.

3. En el caso de que la declaración responsable no contenga los elementos establecidos en el modelo normalizado, o bien, no acompañe la documentación preceptiva, la Declaración Responsable no surtirá efecto, llevándose a cabo por parte de la Administración el necesario requerimiento de 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.

4. Se le otorgará al interesado un plazo de 10 días hábiles para que subsane las deficiencias de que pudiera adolecer tanto la declaración responsable como la omisión de la documentación que preceptivamente debe acompañar a aquélla, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido del procedimiento, archivándose la petición. Los efectos de la falta de subsanación del requerimiento de subsanación de deficiencias por documentación incompleta serán los mismos que los establecidos en el artículo anterior. Todo ello, sin perjuicio de la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística y de disciplina urbanística que correspondan, especialmente la puesta en conocimiento de las compañías suministradoras al efecto de que se proceda al corte de los suministros por el incumplimiento de las obligaciones legales contenidas en la presente Ordenanza.

5. Los servicios técnicos municipales comprobarán la documentación técnica presentada y el ajuste del uso pretendo al planeamiento. Para el caso de encontrarse disconformes, se emitirá informe señalando las deficiencias y se decretará la suspensión cautelar del uso, concediendo al interesado un trámite de alegaciones por plazo de 10 días, con la advertencia de que para el caso de no subsanar las deficiencias se procederá a dictar resolución administrativa decretando la ineficacia de la declaración responsable de ocupación, con independencia del expediente de disciplina urbanística que corresponda, por incumplimiento del uso, que se pondrá en conocimiento de las compañías suministradoras para que procedan al corte de suministros.

6. Cuando la declaración responsable y su documentación se ajusten a la normativa se podrá verificar in situ el uso mediante visita de inspección, de cuyo resultado se levantará la correspondiente acta de inspección.

7. Si el acta es favorable se procederá a emitir una diligencia de verificación por parte de los servicios técnicos. Dicha diligencia habilitará la Secretaría de la Corporación a certificar la viabilidad del uso a efectos de los suministros a que se refiere el artículo 245 del TRLOTUP.

8. Si el acta es desfavorable, se señalarán las deficiencias observadas y se concederá un trámite de alegaciones por plazo de 10 días al interesado, con la advertencia de que para el caso de no subsanar las deficiencias se procederá a dictar resolución administrativa decretando la ineficacia de la declaración responsable de ocupación.

9. La extinción del derecho habilitado por la declaración responsable requerirá de resolución motivada declarando la ineficacia de la declaración.

10. Dicha resolución, que agota la vía administrativa, podrá ser objeto de recurso conforme a la normativa de régimen local aplicable y de procedimiento administrativo común.

11. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo, cuando la edificación no cumpla los requisitos necesarios para el uso previsto, se adoptarán las medidas necesarias en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, para el cese de la primera ocupación declarada, incluyendo la comunicación de tales circunstancias a las compañías suministradoras. El ayuntamiento podrá repercutir el importe de tales perjuicios en la persona obligada a la presentación de la declaración responsable.



12. Si la comprobación se realiza después del plazo citado y las disconformidades o variaciones tuviesen carácter puntual y no impidiesen el uso en condiciones de seguridad, salubridad y ambientales aceptables, no se impedirá el ejercicio de la ocupación durante el tiempo otorgado para la subsanación o, en su caso, para la legalización de las modificaciones.

13. Carecerán de validez y eficacia las declaraciones responsables de ocupación que se presenten y registren cuando se haya iniciado por la administración municipal expediente de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo pendiente de resolución.

Capítulo III. Actos y usos sujetos a Licencia Urbanística.

Artículo 28.º.- Actos sujetos a licencia urbanística.

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



- x) Las demás actuaciones que así se establezcan en la presente ordenanza municipal.

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) Cuando hayan sido previamente autorizados como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública o de gestión urbanística de iguales efectos autorizatorios.
- b) Cuando se trate de 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) Cuando se trate de 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 29.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, "móvil 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 ocupación de las edificaciones y las instalaciones en suelo urbanizable o no urbanizable, así como segundas ocupaciones en suelo urbanizable o no urbanizable.
- c) Licencia de cambio de uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre las mismas.
- d) 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.
- e) Licencia de modificación de fincas
- f) Licencia de tala de árboles
- g) Licencia de urbanización
- h) 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.
- i) Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.
- j) Licencias de minimización de impacto territorial con arreglo a la regulación específica establecida en el capítulo correspondiente de la presente ordenanza.

Capítulo IV. Procedimiento general de otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

Artículo 30.º.- Inicio del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.

El procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística se iniciará a instancia de interesado 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.

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. El interesado 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.

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 al interesado, 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.

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 31.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 necesarios para poder resolver el expediente de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial de aplicación.
2. En todo caso, por el Departamento de Urbanismo y en el plazo máximo de 20 días hábiles se emitirá informe técnico y jurídico que deberá pronunciarse sobre la conformidad de lo solicitado a la normativa urbanística y demás normas sectoriales de aplicación.
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, o, en su defecto esta ordenanza, sin perjuicio de los efectos del silencio en caso de incumplimiento en los plazos de emisión.
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 32.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 al interesado 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 al solicitante interesado, 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 notificándoselo al interesado, con expresión de los recursos que procedan.

Artículo 33.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 planeamiento, en relación con lo dispuesto 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 al interesado 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, 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 vuelo sobre estos.
- d) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

3. El resto de licencias se entenderán desestimadas por silencio administrativo si hubiese vencido el plazo para notificar la resolución sin que la misma se haya practicado.

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

5. La resolución contendrá, asimismo, la conformidad con la autoliquidación realizada del impuesto de construcciones, instalaciones y obras que proceda. Dicha



autoliquidación será provisional en base al presupuesto de ejecución material aportado por los interesados, 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.

6. Contra la resolución definitiva, debidamente notificada al particular petionario, el mismo 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 V. Especialidades en la tramitación de los distintos tipos de Licencias Urbanísticas.

Artículo 34.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) Impreso de solicitud según modelo normalizado con la identificación de las obras y de los agentes que intervienen en las mismas.
- b) 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.
- c) Plano de alineaciones conforme al planeamiento municipal en vigor.
- d) Plano topográfico de parcela en el que se ubique la edificación, especies arbóreas existentes y de cuáles se precisa su tala. Independientemente de lo anterior se deberá solicitar la correspondiente autorización de tala.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Impreso de Estadística de Edificación y Vivienda.
- h) Justificante de pago de la Tasa e ICIO correspondiente.



- i) Documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la obra o demolición.
 - 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 esta o en su caso llevar a cabo la declaración establecida en el artículo 6.3. 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) Documento de calificación empresarial del constructor-a.
 - b) Proyecto técnico 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.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) 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.



- g) 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.
- h) 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.
- i) Documento de los/las profesionales aceptando la dirección facultativa de las obras.

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 35.º.- Licencia de primera o segundas ocupaciones de edificaciones no incluidas en el régimen de declaración responsable.

1. Será objeto de esta licencia:

- a) La *primera ocupación* en edificaciones de viviendas y sus instalaciones de nueva construcción, concluidas las obras, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación, que no se hallen en suelo urbano.
- b) La *primera ocupación* de viviendas resultantes de obras de reforma, ampliación y rehabilitación, concluidas estas, así como aquellas resultantes de obras realizadas en edificaciones existentes que supongan una modificación esencial, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación, con respecto a las condiciones por las que se obtuvo la ocupación anterior y con independencia del tiempo transcurrido desde su obtención, que no se hallen en suelo urbano.
- c) Las *segundas y posteriores ocupaciones* de las edificaciones indicadas en los dos apartados anteriores, cuando no se hallen en suelo urbano.
- d) Las *primeras ocupaciones de edificaciones preexistentes* para la que nunca se haya obtenido anteriormente licencia de ocupación o análoga, por lo que no es posible su renovación.
- e) Las *primeras y segundas ocupaciones* de edificios en entornos protegidos y edificios catalogados.
- f) Las *primeras ocupaciones* de edificaciones con licencia concedida o preexistentes, en suelo urbanizable programado y sin programar, compatibles con el planeamiento y que se encuentren con los procedimientos de urbanización inacabados o no iniciados por causa no imputable a la propiedad.
- g) Los *cambios de uso a vivienda* de edificaciones existentes, en cualquier clase de suelo.



2. En las construcciones de nueva planta y en las existentes sobre las que se hayan efectuado recientemente obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, el objeto de la licencia de ocupación es comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue otorgada la licencia de edificación. No será necesaria la obtención de licencia 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.

3. En las construcciones existentes que nunca hayan obtenido anteriormente licencia de ocupación o análoga, por lo que no es posible su renovación, el objeto de esta licencia es comprobar la adecuación de estas, 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 conceder estas licencias 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 solicitud de la **licencia de ocupación para las CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA Y LAS EXISTENTES SOBRE LAS QUE SE HAYAN EFECTUADO RECIENTEMENTE OBRAS DE AMPLIACIÓN, REFORMA O REHABILITACIÓN, EJECUTADAS CON AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**, se solicitará por la persona promotor-a, una vez acabada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia de obras, será la siguiente:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado, con los datos identificativos de la persona declarante.
- b) 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.).
- c) Documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la licencia.
- 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 acceso a la parcela.
- e) Certificado de disponibilidad conexión a los servicios públicos básicos, de las compañías gestoras (saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico). En el caso de que no se pretenda o no exista la posibilidad de conexión a redes existentes, se justificará mediante certificado de técnico 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 (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 adjuntará al certificado técnico copia de la solicitud de "declaración de vertidos simplificada" debidamente registrada ante la Confederación Hidrográfica pertinente, certificación 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).
- f) Certificado de aislamiento acústico, conforme a la normativa de aplicación. Acompañará certificado de entidad de control en materia de contaminación acústica, con acreditación para inspección, realizando ensayo de los siguientes elementos: fachadas, medianeras, forjado separador de planta baja cuando exista un uso diferente al de vivienda y elementos separadores de locales generadores de ruido y de usos diferentes. No será exigible el Certificado de aislamiento acústico en el caso de almacenes vinculado a la actividad agrícola, ganadera o similar y las edificaciones auxiliares en espacio libre de parcela.
- g) 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.
- h) Certificado descriptivo de las obras de acuerdo con el modelo de colaboración con notarios.
- i) Etiqueta de eficiencia energética del edificio terminado y documento de registro del certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios para los edificios cuya solicitud de licencia de obras sea posterior al 1 de noviembre de 2007.
- j) Copia compulsada de la solicitud ante la Consellería competente en industria del alta de nueva instalación de ascensor, en caso de su existencia.
- k) Certificado acreditativo del destino final de los residuos generados en la obra.



- l) 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.

- m) Justificante de pago de los tributos municipales.

5. La documentación que debe acompañarse a la solicitud de licencia de ocupación para las **CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NUNCA HAYAN OBTENIDO ANTERIORMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN O ANÁLOGA**, por lo que no es posible su renovación, será la siguiente:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado.
- b) Justificante de pago de los tributos municipales.
- 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) Copia del documento necesario para proceder a la alteración catastral debidamente presentado y registrado ante los organismos competentes.
- e) Documentación fotográfica consistente en fotografías de la parcela 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, si los hay, y fotografías que describan completamente la edificación terminada.
- f) Certificado de disponibilidad conexión a los servicios públicos básicos, de las compañías gestoras (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico). En el caso de que no se pretenda o no exista la posibilidad de conexión a redes existentes, se justificará mediante certificado de técnico 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...). Se certificará en especial, el 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 adjuntándose la correspondiente autorización del organismo de cuenca.
- g) Certificado de técnico 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 regulació de la declaració responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas.
- h) En el supuesto de edificaciones construidas con posterioridad a 1975, debe aportarse documentación registral acreditativa de la vinculación de la finca o parcela a la edificación existente y la consecuente indivisibilidad de la misma.

Además, cuando se den los siguientes tres supuestos simultáneamente:

- Que en la inscripción registral ya conste la descripción de la edificación existente (por haberse realizado con anterioridad la inscripción de la Declaración de Obra Nueva),



- Que se trate de una edificación construida con posterioridad al 5 de noviembre de 1991 (fecha de entrada en vigor del vigente planeamiento),
- Que dicha edificación resultare disconforme con el planeamiento o legislación urbanística, el solicitante deberá tramitar previamente en el Registro de la Propiedad la inscripción de la situación de fuera de ordenación de dicha edificación, para lo cual será necesario haber solicitado y obtenido del Ayuntamiento el pertinente certificado de régimen urbanístico, período durante el cual quedará suspendido el procedimiento de concesión de licencia de ocupación.

6. **Excepcionalmente**, podrán otorgarse las primeras ocupaciones de **EDIFICACIONES CON LICENCIA CONCEDIDA O PREEXISTENTES, EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y SIN PROGRAMAR Y EN SUELO URBANO (SUJETO A ACTUACIÓN INTEGRADA)**, compatibles con el planeamiento y que se encuentren con los procedimientos de urbanización inacabados o no iniciados por causa no imputable a la propiedad.

En este caso se aportará la documentación que corresponda al apartado 4 (con licencia otorgada) o 5 (preexistentes), pero con las salvedades siguientes:

1. **En el supuesto de ámbitos de suelo urbanizable (con o sin programa) y suelo urbano sin urbanización (sujetos a actuación integrada), en los que las cargas de urbanización estén determinadas o sean determinables (proposición jurídico-económica; proyecto de urbanización; cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación):** se afianzará el importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas para dotar de la condición de solar a la parcela durante y hasta la total ejecución de dichas obras, bien mediante aval, bien mediante ingreso en metálico, bien mediante hipoteca unilateral (garantía hipotecaria), en favor de la Administración.
2. **En el supuesto de ámbitos de suelo urbanizable (con o sin programa) y suelo urbano sin urbanización (sujetos a actuación integrada), en los que las cargas de urbanización NO estén determinadas y/o NO puedan ser determinables:** el propietario de la finca y promotor-a de la licencia de primera ocupación, deberá renunciar expresamente a todos los beneficios del tratamiento de situaciones semiconsolidadas en la reparcelación, previstos en los artículos del 207 al 209 del TRLOTUP, comprometiéndose expresamente al pago de las cargas de urbanización correspondientes a su ámbito, no desincentivando el futuro desarrollo con la obtención previa de la licencia de primera ocupación otorgada, condicionada en todo caso al pago futuro de las cargas de urbanización.

Es condición suspensiva para la efectividad de esta licencia de primera ocupación excepcional, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la nota marginal donde conste la renuncia indicada en el párrafo precedente, junto con la advertencia de la falta de condición de solar que establece el artículo 187 del TRLOTUP y la obligación de ceder los suelos dotacionales necesarios, así como sufragar las cargas urbanísticas que los graven. Para ello el titular de la finca deberá presentar instancia al Registro de la Propiedad acompañando la certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado,



todo ello a fin de dejar constancia registral frente a terceros. Dicha nota marginal sólo podrá cancelarse en virtud de certificación administrativa en la que conste que se han cumplido las condiciones impuestas, con expresa mención de este artículo de la ordenanza.

7. El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de ocupación es de dos meses, computados a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en los apartados anteriores.

Artículo 36.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) 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.
- c) Fotografías que describan completamente la edificación existente.
- d) Justificante de pago de los tributos municipales.
- e) Documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la licencia.
- f) 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 o para prestar declaración responsable según la obra de que se trate.

2. 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 37.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 Título IV 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. Las licencias de uso provisional pueden ser revocadas motivadamente, previa audiencia al interesado por un plazo de 15 días, por razones de interés general y sin derecho a indemnización de ninguna índole.

5. 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 que se acompaña en el anexo de la presente ordenanza.
- b) Justificante de pago de los tributos municipales.
- c) 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.

6. 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) 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 redactor del proyecto de instalación de la grúa.
- b) Autorización de instalación de la grúa por parte del organismo autonómico competente.

7. En el caso de ser necesaria la utilización 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:

- a) Documentación técnica por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático) 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.

8. 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 38.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, de conformidad con lo establecido 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 que se acompaña en el anexo de la presente ordenanza.
- b) 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.
- c) Documento de alineaciones oficiales de todas las fincas afectadas, en su caso.
- d) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad de todas las fincas afectadas.



- e) Documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la licencia.
 - f) Justificante de pago de los tributos municipales.
 - g) Cuando se trate de fincas rústicas en las que las parcelas resultantes sean de superficie inferior a 25.000 metros cuadrados: certificado justificativo del derecho a riego expedido por la Comunidad de Regantes o entidad competente.
 - h) Cuando se trate de la creación, división o segregación de pisos, locales o cualquier elemento privativo de un complejo inmobiliario se aportará memoria descriptiva de la división horizontal propuesta.
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 que se acompaña en el anexo de la presente ordenanza.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) Documento de alineaciones oficiales de todas las fincas afectadas.
 - f) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad de todas las fincas afectadas.
 - g) 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 39.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) 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.
- c) Plano de parcela en el que se refleje la vegetación existente, indicando los ejemplares vegetales de los que se solicita la tala.
- d) Documento explicativo de las medidas compensatorias medioambientales que se realizarán en la ubicación que se realice la tala de arbolado.
- e) Fotografías que describan completamente la situación existente.
- f) Fotografías que describan completamente la situación a posteriori de la reposición del arbolado según la normativa aplicable en su momento.
- 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 deberán solicitar ambas con la documentación exigida en esta ordenanza y no podrá autorizarse la tala del arbolado hasta en tanto sea obtenida esta. La compensación medioambiental realizada se comprobará con la licencia de ocupación o de puesta en funcionamiento de la actividad.

Artículo 40.º.- Licencia de urbanización.

Las solicitudes de licencia de obras de urbanización 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:
 - 1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - 2. 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.
 - 3. Planos de proyecto y de detalle.
 - 4. Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
 - 5. Mediciones.
 - 6. Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
 - 7. Presupuesto general y resumen de presupuesto.
 - 8. Estudio de Seguridad y Salud.



9. Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).
 - c) Plano de alineaciones oficiales.
 - d) Justificante de pago de los tributos municipales.
 - 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 la Secretaría 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) Justificante de pago de la liquidación provisional del ICIO, en su caso, sin perjuicio de la oportuna comprobación y liquidación definitiva cuando proceda una vez finalizadas las obras.
 - b) Documento de calificación empresarial del constructor-a.
 - c) 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.
 - d) Documento del técnico-a Director-a 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 41.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) Justificante pago de los tributos municipales.
- c) Levantamiento a escala 1:50 de la edificación existente y descripción fotográfica completa de todos sus elementos.
- d) Justificación de la adecuación de las obras a la protección del bien patrimonial.
- e) Autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, así como el proyecto autorizado cuando las obras se localicen en un ámbito o entorno de Bien de Interés Cultural o NHT.
- 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.
- h) Documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la licencia.

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 42.º.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

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

- a) Los desmontes, las explanaciones, los abanalamientos 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 esta ordenanza (fuera del suelo urbano o afectando a dominio público).



- 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, cuando se trate de suelo no urbanizable.

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.

2. 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 materia de actividades cinegéticas.

3. La petición de licencia para las instalaciones fotovoltaicas se acompañará, además, de la siguiente documentación:

- a) 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.
- b) 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 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).
- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Estudio de Seguridad y Salud Laboral, cuando se ejecuten en altura o se realicen utilizando andamios o instalaciones elevadoras.
- e) Documentación exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
- f) En su caso, Estudio de integración paisajística.
- g) Cualquier otro documento que sea preceptivo, en virtud de lo que establezca una norma sectorial, estatal o autonómica.



4.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.

Capítulo VI. Licencia por fases y parciales

Artículo 43.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 la expedición de la licencia 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 utilizations 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 el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

6. También pueden otorgarse licencias de ocupación y/o utilizations 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 3.a) del presente artículo y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

Capítulo VII. Actos urbanísticos promovidos por Administraciones Públicas

Artículo 44.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. En el caso de que el proyecto o memoria técnica hayan sido redactados por los Servicios técnicos Municipales, el informe de conformidad deberá ir suscrito por técnico distinto al redactor y deberá incluir información respecto a la disponibilidad de los terrenos y de los informes sectoriales que resulten necesarios.
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. Se devengará el correspondiente ICIO al contratista de las obras, como sustituto del sujeto pasivo del tributo.
7. 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.
8. 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 45.º.- Actos urbanísticos promovidos por otras administraciones públicas.

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 lo dispuesto en el apartado segundo de este artículo. El procedimiento será el siguiente:

- a) El órgano promotor-a de la obra remitirá al ayuntamiento el proyecto, para su examen durante el plazo de dos meses, con simultánea información pública del mismo si fuera necesaria. El proyecto se acompañará de memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística y planeamiento aplicable. El plazo podrá ser reducido en supuestos de urgencia.
- b) Si el ayuntamiento manifestase oposición fundada al proyecto, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio resolverá razonadamente sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto.
- c) Se devengará el correspondiente ICIO al contratista de las obras, como sustituto del sujeto pasivo del tributo.

Artículo 46.º.- Actos promovidos por administraciones públicas, que sean de interés general, comunitario o local, o cuando concurren razones de urgencia o excepcional interés público.

Cuando se trate de actos de uso de suelo de interés general, comunitario o local, o cuando razones de urgencia o excepcional interés público declarado por el Consell así lo exijan, el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al ayuntamiento, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) El Conseller o Consellera competente por razón de la materia podrá, tras la declaración de interés público, de urgencia o de excepcional interés público,



acordar la remisión del proyecto de que se trate al ayuntamiento o ayuntamientos que corresponda.

- b) En el plazo de un mes el ayuntamiento o ayuntamientos han de notificar la conformidad o disconformidad del proyecto con el planeamiento urbanístico en vigor. En los casos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días naturales.
- c) La conformidad del ayuntamiento habilita para la ejecución de las obras. La no contestación municipal en el plazo establecido equivale a la conformidad con el proyecto.
- d) En caso de disconformidad, la administración titular del proyecto adaptará su contenido si es posible a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación del proyecto a la ordenación vigente, se tendrá que establecer un procedimiento especial, pactado con todas las administraciones competentes, sin menoscabar la autonomía de la administración afectada.
- e) Se devengará el correspondiente ICIO al contratista de las obras, como sustituto del sujeto pasivo del tributo.

Artículo 47.º.- Actos promovidos por la Administración General del Estado, cuando concurren razones de urgencia o excepcional interés público.

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

2. Se devengará el correspondiente ICIO al contratista de las obras, como sustituto del sujeto pasivo del tributo.

3. En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al titular del Ministerio competente en materia de suelo y vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la comunidad autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

4. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro competente en materia de suelo y vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro competente en materia de suelo y vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.



Capítulo VIII. La transmisibilidad de las autorizaciones urbanísticas.

Artículo 48.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.
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.

El incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria del anterior y el nuevo titular, no siendo causa de caducidad de la licencia.

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.

Artículo 49.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.

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

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

Artículo 50.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 el interesado 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 51.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, de conformidad con lo establecido en el planeamiento municipal general, siempre que la licencia 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 52.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, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

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 del interesado 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.

5. También se iniciará el procedimiento para la declaración de caducidad de la licencia o habilitación urbanística correspondiente, cuando se proceda al incumplimiento de las condiciones a que la misma estuviese sujeta, con arreglo a lo señalado en los apartados precedentes.

Artículo 53.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 X. Otras actuaciones relativas a la ejecución de los actos y usos sujetos a autorización urbanística.

Artículo 54.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 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 caso de obras mayores o de actuaciones que se realicen en 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 55.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. En particular deberá comunicar el inicio de las obras, así como informarle de la obligación legal que pesa sobre el mismo, debiendo levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor-a, la dirección facultativa y el constructor-a.
2. De igual forma deberá comunicar al Ayuntamiento las interrupciones que surjan en ella y sus causas y la fecha de finalización de unas u otras. El incumplimiento de estos requisitos puede fundamentar la denegación de las prórrogas que se solicitasen.
3. 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.
4. 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.



5. 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.
6. 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).
7. 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.
8. En el caso de las licencias, y a los efectos de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, antes de iniciar la ejecución se exige la previa comunicación a la Administración actuante con una antelación mínima de 15 días.
9. Con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista para la terminación de las obras de nueva construcción amparadas por una licencia de edificación, el promotor-a deberá comunicar al Ayuntamiento esa circunstancia, para que el Ayuntamiento pueda proceder a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas.
10. 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.
11. 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 de los regulados en los títulos IV, V y VI de la presente ordenanza). 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.
12. 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 56.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 petionario o declarante.

3. Cuando se trate de proyectos u otra documentación técnica, se presentará en soporte informático, en un CD, DVD o pen-drive, en formato PDF, preferentemente, en ningún caso comprimido. 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 57.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.**

TÍTULO IV. ESPECIALIDADES ENACTOS Y USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I. Autorizaciones en suelo no urbanizable

Artículo 58.º.- Actos de uso y aprovechamiento en el medio rural.

La administración y los 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.

Artículo 59.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 el 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, de acuerdo con 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 60.º.- Actuaciones promovidas por los particulares.

Los actos, aprovechamientos y usos en suelo no urbanizable promovidos por los 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 61.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.

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. Todo ello, con las excepciones establecidas en los supuestos previstos en los apartados siguientes.



3. En las modificaciones de las declaraciones de interés comunitario, la Conselleria competente en materia de urbanismo, previo informe en materia de territorio y paisaje determinará en cada caso concreto si las mismas requieren obtener una nueva declaración y, en tal caso, si esta declaración tiene que seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

4. Lo anterior, sin perjuicio de la regularización de actividades, anteriores al 20 de agosto de 2014, que no se ajusten a lo dispuesto en la legislación ambiental y urbanística, pero que pudieran obtener autorización urbanística mediante el otorgamiento de una declaración de interés comunitario de regularización, según lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 62.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, 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 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 vigente y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m².

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

- a) Cumpla con las determinaciones de la legislación sectorial.
- b) Se trate de recuperación de patrimonio arquitectónico tradicional o la superficie construida de la actuación no supere 800 m² de techo sobre rasante y 600 m² de sótano. Asimismo, si la ordenación del suelo no urbanizable está adaptada a la legislación urbanística vigente o expresamente lo prevé un plan de acción territorial o un programa de paisaje se aplicará la exención de declaración de interés comunitario si la superficie de techo construida no supera los 2.000 m² sobre rasante y 1.200 m² de sótanos
- c) Más del cincuenta por cien de la materia prima agraria empleada provenga de la explotación en que se ubica la construcción.
- d) La parcela o parcelas vinculadas de la explotación de la persona titular que tengan una superficie mínima igual o superior a media hectárea y, en todo caso, con el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

Las instalaciones, partes de ellas o los bienes de equipo para la producción deberán estar integrados en la construcción, se emplearán los materiales y las técnicas constructivas de la zona donde se ubica la edificación o construcción y se deberá acreditar una adecuada gestión de los residuos sólidos, de las aguas residuales y de los subproductos generados por la actividad.

2. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se entiende por arquitectura tradicional el resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas características de la zona en que se ubica, siempre que sea adecuado a las necesidades funcionales para las que se construyó. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

3. En las modificaciones de las declaraciones de interés comunitario, no será necesario obtener una nueva declaración de interés comunitario en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la modificación consista en la reforma de las edificaciones e instalaciones autorizadas por una declaración previa y no exista un incremento del aprovechamiento ni de la ocupación de la actividad otorgado por esta.
- b) Cuando la modificación tenga por objeto un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio y el paisaje, circunstancia que tendrá que justificar el interesado en su solicitud.



4. 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 63.º.- Otros actos sujetos a licencia en suelo no urbanizable.

Además de los actos y usos del suelo indicados con carácter general en el artículo específico de esta Ordenanza, en suelo no urbanizable están sujetos a licencia 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.

Artículo 64.º.- Autorización para instalación de centrales fotovoltaicas en suelo no urbanizable.

1. Las autorizaciones municipales de las instalaciones solares de centrales fotovoltaicas se tramitarán mediante Licencia y se ajustarán a lo previsto en la legislación vigente en materia de energía, urbanismo y procedimiento administrativo común.

2. 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.

3. Con carácter previo a la solicitud de las autorizaciones administrativas previas y de construcción de la instalación, 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.

4. Además de la documentación establecida en la presente Ordenanza con carácter general para la solicitud de licencias, se deberá aportar:

- a) Autorización de energía, así como cualquier otra autorización que fuera necesaria para la concesión de la licencia.
- b) 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 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).

- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Estudio de Seguridad y Salud Laboral, cuando se ejecuten en altura o se realicen utilizando andamios o instalaciones elevadoras.
- e) Documentación exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
- f) Estudio de integración paisajística, en su caso.
- g) 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.
- h) Cualquier otro documento que sea preceptivo, en virtud de lo que establezca una norma sectorial, estatal o autonómica.

Artículo 65.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, las instalaciones de riego en parcela que comprenden los hidrantes y cabezas de riego localizado, arquetas para albergar valvulería, estaciones meteorológicas y de telecontrol. Tampoco están sujetas a licencia municipal las estructuras ligeras no permanentes para la producción agropecuaria y forestal. Tampoco estarán sujetas a licencia, sino a declaración responsable, 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.

2. Además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

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

Artículo 66.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 el interesado 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 al particular 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, el particular 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 67.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.

Artículo 68.º.- Informes para la tramitación de actividades que requieren declaración de interés comunitario.

1. La instrucción y resolución del procedimiento corresponderá a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que solicitará Informes:

- a) A los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias
- b) Informe del ayuntamiento sobre cuyo término municipal se solicite implantar la actuación. Estos informes podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad.

2. En las modificaciones de las declaraciones de interés comunitario, la Conselleria competente en materia de urbanismo, previo informe en materia de territorio y paisaje determinará en cada caso concreto si las mismas requieren obtener una nueva declaración y, en tal caso, si esta declaración tiene que seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

Sin perjuicio de lo anterior, no será necesario obtener una nueva declaración de interés comunitario en los siguientes supuestos:



- a) Cuando la modificación consista en la reforma de las edificaciones e instalaciones autorizadas por una declaración previa y no exista un incremento del aprovechamiento ni de la ocupación de la actividad otorgado por esta.
- b) Cuando la modificación tenga por objeto un cambio de uso sin incidencia sobre el territorio y el paisaje, circunstancia que tendrá que justificar el interesado en su solicitud.

En ambos casos, se requiere la incorporación al expediente municipal de los informes en materia de urbanismo, de territorio y de paisaje, que se pronuncien expresamente sobre la concurrencia de las circunstancias expresadas en los apartados anteriores. La falta de emisión de estos informes en el plazo de tres meses permitirá al interesado iniciar el procedimiento de declaración de interés comunitario.

Artículo 69.º.- Informe municipal en la declaración de interés comunitario.

1. El informe municipal que deberá emitirse en la tramitación de la declaración de interés comunitario deberá ser motivado y referirse a los siguientes extremos:

- a) Una valoración positiva de la actividad solicitada
- b) La necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- c) La mayor oportunidad y conveniencia de la localización propuesta frente a otras zonas del medio rural.
- d) La utilización racional del territorio.
- e) Compatibilidad de la actuación solicitada con el planeamiento municipal vigente.
- f) Propuesta provisional de canon de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.
- g) Plazo de vigencia de la Declaración de Interés Comunitario solicitada.

La justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural se realizará valorando la inviabilidad de ubicar la actividad en otro tipo de suelo del propio término municipal o de los municipios colindantes.

También se valorará la incidencia de la actividad en el desarrollo sostenible o en la recuperación natural de las zonas deprimidas, la compatibilidad de la actuación con la infraestructura verde y el paisaje, la cercanía de la actividad a las redes de infraestructuras ya existentes y la contribución de la actividad a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona.

Requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística, cuyo contenido se adaptará al tipo de actuación propuesta y al paisaje donde se ubica, si, de acuerdo con la legislación ambiental fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental del proyecto, esta se realizará en la tramitación de la licencia sustantiva del proyecto que corresponda de acuerdo con lo que se establezca en su legislación sectorial.

2. El informe municipal también podrá versar sobre el desarrollo del planeamiento, previsión de desarrollo de infraestructuras u otras consideraciones de oportunidad, incluidas en los informes sectoriales que puedan obrar en el expediente.



Artículo 70.º.- Canon por uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable con destino municipal.

1. La declaración de interés comunitario estará vinculada a una actividad concreta y obligará al promotor-a o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma.

2. El canon de uso y aprovechamiento se establecerá en la declaración de interés comunitario, a propuesta del ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2 % de los costes estimados de las obras de edificación y de las obras necesarias para la implantación de los servicios. La fijación del coste de las citadas obras, y consecuentemente del canon, tendrá carácter provisional hasta que se fije definitivamente en los presupuestos de los proyectos de edificación y de urbanización, en el momento de concesión de la licencia municipal. El canon se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, pudiendo el ayuntamiento acordar, a solicitud del interesado, el fraccionamiento o aplazamiento del pago, siempre dentro del plazo de vigencia concedido. El otorgamiento de prórroga del plazo no comportará un nuevo canon urbanístico.

3. El ayuntamiento podrá proponer la exención del pago del canon de uso y aprovechamiento cuando se trate de actividades benéfico-asistenciales, sanitarias o culturales y sin ánimo de lucro suficientemente acreditado, o su reducción hasta un 50 % cuando se trate de actividades industriales, productivas, generadoras de energías renovables, terciarias o de servicios susceptibles de crear empleo de forma significativa, en relación con el empleo local. El impago dará lugar a la caducidad de la declaración de interés comunitario y de la licencia urbanística. La percepción del canon corresponde a los municipios y las cantidades ingresadas por este concepto se integrarán en el patrimonio municipal del suelo.

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

Artículo 71.º.- Licencia de obras y usos provisionales en suelo no urbanizable.

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.

Artículo 72.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 concorra 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.

Artículo 73.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 licencia de ocupación, cuando se trate de la primera 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 segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas requiere la tramitación de declaración responsable de ocupación, con las condiciones y en los términos previstos en el capítulo específico del presente Título.

3. En las construcciones existentes ejecutadas al margen de la legalidad urbanística, previa a la autorización para su primera 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 74.º.- Actuaciones de edificación en el suelo urbanizable sin programación.

1. Los terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, y que no tengan la programación aprobada y vigente, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras leyes:

- a) 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 deberá emitir el correspondiente informe, así como las vinculadas funcionalmente a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.



- b) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- c) En las divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento aplicable y de la legislación agraria.

2. En los supuestos de terrenos incluidos en un programa de actuación integrada que concluyó anormalmente mediante caducidad o resolución, quedarán en la situación que resulte de la resolución del programa de actuación integrada.

Artículo 75.º.- . Obras y usos transitorios en el ámbito de sectores, unidades de ejecución o actuaciones aisladas.

1. Hasta la aprobación del programa de actuación, en las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos regulados en esta ley para los edificios en situación de fuera de ordenación.
2. Tanto en los sectores de plan parcial, plan de reforma interior y unidades de ejecución, como en el suelo incluido en actuaciones aisladas, se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.
3. Si se trata de usos públicos sobre propiedad privada, el compromiso de erradicación se formalizará mediante convenio, que preverá, en su caso, la alternativa futura de emplazamiento del servicio, cuando venza el plazo o condición pactados para su traslado.

Artículo 76.º.- Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia.

1. Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, 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 (25 de mayo de 1975), y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilan en su régimen a las edificaciones con licencia de obras siempre que:
 - a) Estuvieran terminadas en dicha fecha.
 - b) Sigam manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley.
 - c) No se encuentren en situación legal de ruina urbanística.
2. Para la implantación de nuevas actividades en estas edificaciones, así como la modificación de las ya otorgadas y legalización de las actividades existentes, será necesario obtener declaración de interés comunitario en caso de que sea exigible conforme a lo regulado en la presente 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 77.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 228.2 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 VIII. Esta posibilidad deberá haber quedado debidamente justificada en informe técnico municipal (tras la pertinente solicitud del interesado) previamente al citado acuerdo plenario municipal de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial.

Artículo 78.º.- Licencia de legalización.

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. En estas edificaciones no se podrá conceder ninguna licencia de obra o uso que implique una ampliación de la edificabilidad patrimonializada, ni siquiera con



elementos desmontables provisionales. El plan y la licencia de minimización podrán 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 o autorizaciones futuras (para cuya tramitación se seguirán las reglas generales de la tramitación de las licencias urbanísticas de edificación establecidas en esta Ordenanza) deberá contar con informe previo vinculante de la Conselleria competente en materia de urbanismo y paisaje.

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

4. 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 79.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 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 80.º.- Solicitud de declaración plenaria de “situación individualizada de impacto territorial” (DSI).

1. La solicitud normalizada 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 en el ANEXO de esta Ordenanza titulado "CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EN SITUACION INDIVIDUALIZADA DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL."
- 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 el particular interesado debe presentar la pertinente solicitud normalizada acompañada de la siguiente documentación:

- a) Solicitud normalizada de declaración de DSI.
- b) Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- c) Memoria técnica, suscrita por técnico 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. 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.
 - 3. Planos: de situación, a escala mínima 1:5000, sobre cartografía del plan general (incluirá el entorno próximo en un radio mínimo de 100 metros); de clasificación urbanística, a escala mínima 1:10.000, sobre cartografía del plan general; de parcela, a escala mínima 1:200, donde se grafíen 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.



Artículo 81.º.- Tramitación de la solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI). Plazo.

1. La solicitud y documentación acompañada presentadas (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 que se cumplen los diversos requisitos del apartado 1 del artículo 51.

En dicho informe técnico municipal se establecerán las condiciones edificatorias a las que deberá ajustarse la posterior licencia de minimización (legalización) de la edificación o edificaciones, 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 231.3 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 230.3 a) del citado 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 230 del TRLOTUP, será la siguiente:

- a) Estudio de integración paisajística, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 189 del TRLOTUP. (en el ANEXO de esta Ordenanza se establece el contenido mínimo de estos estudios de integración paisajística referidos 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 al interesado 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 82.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 el interesado en su ulterior licencia de minimización (legalización), transcribiendo al efecto las que se hayan establecido en el informe técnico municipal regulado en el apartado 1 del artículo de esta Ordenanza bajo la rúbrica “*Tramitación de la solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI). Plazo.*”

Asimismo, se indicará la documentación que el interesado debe acompañar a dicha solicitud de licencia, siendo esta la relacionada también en el citado apartado 1 del artículo de esta Ordenanza bajo la rúbrica “*Tramitación de la solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI). Plazo.*” pues a la misma se habrá hecho referencia en el citado informe técnico municipal.

2. En el citado acuerdo plenario se requerirá al interesado 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. Dichas consecuencias son las que se establecen en el artículo de esta Ordenanza bajo la rúbrica “*Efectos de la no solicitud de las licencias de minimización y ocupación.*”

Artículo 83.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 84.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 al interesado), 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 el interesado 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, el interesado 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 85.º.- Solicitud de licencia de minimización de impacto territorial.

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

A. En el supuesto de que la licencia de minimización no conlleve la ejecución de obras.

- a) Estudio de integración paisajística, con el contenido mínimo establecido en el Anexo III de la presente Ordenanza.
- b) Análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos.
- c) Fotografías de cada una de las fachadas de la vivienda, de las edificaciones auxiliares y de los vallados en todos sus linderos.
- d) Proyecto de legalización con el siguiente contenido:
 1. Memoria descriptiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE, relativo a la obra ejecutada.
 2. Memoria constructiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE, con las siguientes salvedades:
 - a) No se aportarán los anejos a la memoria relativos al Plan de Control de Calidad y Estudio de Seguridad y Salud.
 - 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 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, 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.
 - 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 el interesado.

B. En el supuesto de que la licencia de minimización conlleve la ejecución de obras.

- a) Estudio de integración paisajística con el contenido mínimo establecido en el Anexo III de la presente Ordenanza.
- b) Análisis de las afectaciones y riesgos ambientales y medidas correctoras propuestas para evitarlos.
- c) Fotografías de cada una de las fachadas de la vivienda, de las edificaciones auxiliares y de los vallados en todos sus linderos.
- d) 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) El presupuesto detallado podrá sustituirse por una estimación del coste de las obras, con justificación de los criterios utilizados.
 - b) 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 redactor del cumplimiento de la normativa urbanística.
4. 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.
5. Certificado de inexistencia de vertido o autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica.
6. 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.
 - * NRN: Nivel de la rasante natural preexistente.
 - * 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, 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.

- 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 el interesado.

Una vez obtenida la licencia de minimización de impacto territorial y, antes del inicio de las obras, se presentará Proyecto de Ejecución, con el contenido mínimo establecido en el Anexo I del CTE, Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y salud y Plan que refleje cómo llevará a cabo el poseedor las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición.

Tanto el proyecto básico como el proyecto de ejecución y demás documentación técnica distinguirán claramente las edificaciones anteriores a la MIT, las demoliciones y las obras a ejecutar establecidas en la declaración de DSI.

Artículo 86.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 un ejemplar de 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 y se deberá efectuar un periodo de exposición pública de un mínimo de veinte días.
- d) En el supuesto de que el procedimiento finalice con la concesión de la licencia, el promotor-a interesado solicitará además las autorizaciones sectoriales que resulten necesarias, en su caso, para realizar las obras de minimización del impacto territorial previstas en el proyecto.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Cuando concorra alguno de los supuestos contemplados en las letras f) y g) 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 estime oportuno adoptar para su protección.

Artículo 87.º.- Solicitud y tramitación de la licencia de 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 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.



2. En el caso de que concurra alguno de los supuestos establecidos en las letras f) y g) 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 h) del artículo anterior, deberá acompañarse a la solicitud de la licencia de 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 licencia de ocupación se llevará a cabo conforme a lo establecido en el capítulo correspondiente de esta Ordenanza donde se regula la tramitación de las licencias de ocupación en Suelo No Urbanizable.

Disposición transitoria

Régimen legal vigente a los procedimientos iniciados con anterioridad a la presente ordenanza.

Los procedimientos regulados en esta Ordenanza e iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la misma se regirán por lo establecido en la normativa anterior, salvo que los solicitantes opten por el nuevo régimen por ser más beneficioso para los mismos.

Disposición Final Primera

La presente Ordenanza reguladora de todos los procedimientos autorizatorios contenidos en la misma entrará en vigor al día siguiente a la publicación definitiva de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

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 segregarse), 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 visado o registrado 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.

2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ANEXO A OBRAS DE EDIFICACIÓN.

1. Se presentará en soporte digital PDF y en formato DWG O SHAPE, georreferenciado y visado por el correspondiente colegio profesional, 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.

3. PROYECTO BÁSICO.

Se presentará en soporte digital PDF y en DWG, visado o registrado en el colegio profesional correspondiente o con la Declaración Responsable suscrita por el/la técnico-a, de conformidad con el modelo que se acompaña como Anexo a esta ordenanza.

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/la técnico redactor-a 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 licencia de 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.

3. PROYECTO BÁSICO.

Se presentará en soporte digital PDF y en DWG, visado o registrado en el colegio profesional correspondiente o con la Declaración Responsable suscrita por el/la



técnico-a, de conformidad con el modelo que se acompaña como Anexo a esta ordenanza.

El proyecto tendrá el contenido siguiente:

1. Memoria descriptiva, con el contenido mínimo establecido en el Anejo I del CTE para un proyecto de ejecución, 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 de ejecución.
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/la técnico-a redactor-a 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 licencia de 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 del Júcar).
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 linden con ella.
7. 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 (en el caso de haber presentado junto al Proyecto Básico para la obtención de licencia de edificación el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición únicamente con el contenido mínimo exigible según el apartado 2 del artículo 4 del RD 105/2008, sólo será necesario presentar los documentos 5º y 6º de la letra a) del apartado 1 del citado artículo).
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.
 - Estudio o estudio básico de seguridad y salud.
 - Certificado de eficiencia energética del proyecto.
 - Proyectos parciales de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

4. PROYECTO DE DEMOLICIÓN.

Se presentará en soporte digital PDF y en DWG, con el contenido siguiente:

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 esta dode 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 LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE OCUPACIÓN EN LOS CASOS DE EDIFICIOS EXISTENTES SIN LICENCIA DE OCUPACIÓN ANTERIOR O CAMBIOS DE USO A VIVIENDA.

1. En el certificado 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. Ficha de chequeo del cumplimiento de la normativa exigible (en función del tipo de inmueble o la fecha de su construcción), conforme a las fichas que se insertan a continuación:



ANEXO II. INFORMES CONSELLERÍAS EN LAS ACTUACIONES EN SNU.

Consellería competente en materia de Agricultura:

1. Viviendas aisladas y unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria (favorable).
2. 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 (vinculante)
3. Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a la actividad agraria, forestal, ganadera, cinegética o similar en terrenos clasificados por el plan general estructural como suelo urbanizable, sin programación aprobada y vigente.
4. Licencias de parcelación o segregaciones de fincas o terrenos rústicos.

Conselleria competente en materia de Agricultura, Ganadería, Caza, Gestión del Medio Natural o Animales Domésticos, en función del uso y de su ubicación:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias.
2. 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.

Conselleria competente en materia de Urbanismo:

1. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.
2. Usos o aprovechamientos en suelo no urbanizable protegido.
3. 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 (vinculante).
4. 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 esta ley y la superficie construida de la actuación no supere los 500 m².
5. Bodegas de vino, almazaras u otras instalaciones de la industria agroalimentaria.
6. Instalaciones de energías renovables:
7. 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.
8. Las instalaciones generadoras de energía renovable destinadas a autoconsumo.
9. 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.

10. Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica (previo informe favorable y de consideración como interés económico estratégico).
11. Modificaciones de las declaraciones de interés comunitario (informe en materia de territorio y paisaje).
12. Centrales fotovoltaicas y parques eólicos ex Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto, del consell (vinculante)

Conselleria de Medio Ambiente:

1. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.
2. Instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica (consideración como interés económico estratégico).

Conselleria competente en materia de Carreteras:

1. Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.
2. 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 (vinculante)

Conselleria competente en materia de Turismo:

1. 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: (vinculante).
2. Establecimientos de alojamiento turístico y restauración: cuando su implantación sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural (para exceptuar el requisito de distancia mínima y el de parcela mínima).

Conselleria competente en materia de Energía.

1. Instalaciones generadoras de energía renovable destinadas a autoconsumo.
2. 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.

Conselleria competente en materia de Economía:

1. Instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica (consideración como interés económico estratégico).



ANEXO III. Condiciones de las viviendas en situación individualizada de minimización de impacto territorial

Accesos y caminos.

En principio, se preservarán los caminos existentes.

En el caso de que se considere imprescindible la apertura de un nuevo camino, o la modificación del existente, se deberán diseñar caminos con una anchura libre de al menos 3 metros, con altura libre de al menos 4 metros y capacidad portante de 2.000 kp/m² en toda su longitud y anchura. En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para la circulación de 7,20 m.

Composición y programa habitacional de las viviendas.

No se regula la composición y el programa de necesidades de la vivienda, por lo que las mismas podrán estar compuestas por el número de recintos que los propietarios consideren, siempre que dichos recintos cumplan las condiciones siguientes.

Salubridad.

1. Todas las habitaciones y la cocina se iluminarán y ventilará en primeras luces.
2. La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

No podrán desarrollarse las funciones de dormitorio, salón, comedor o estar en recintos que no dispongan de huecos que cumplan estas características. Tampoco podrán desarrollarse estas funciones en sótanos o semisótanos.

3. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.
4. Todo recinto o zona de la vivienda en el que esté ubicada una bañera o una ducha se considerará como local húmedo a los efectos del Documento Básico HS-3 Calidad del aire interior del Código técnico de la Edificación, y sus paramentos irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2'00 m.
5. El revestimiento del área de cocción de alimentos será incombustible.

Superficies mínimas de los recintos.

1. Se considerarán dormitorios aquellos recintos cuya superficie útil sea mayor o igual a 6 m².
2. El espacio para la evacuación fisiológica se ubicará en un recinto compartimentado, pudiendo albergar éste la zona de higiene personal.
3. El baño y el aseo no serán paso único para acceder a otra habitación o recinto.
4. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.



Condiciones constructivas y estéticas.

1. **Cubiertas:** serán planas o con pendientes igual o inferior a un 35%. No se permitirá los acabados en pizarra, fibrocemento, chapas metálicas al natural, láminas asfálticas gofradas o cualquier otro material discordante con el medio rural.
2. Todos los paramentos exteriores, y aquellos interiores visibles desde el exterior de la parcela, se tratarán como **fachadas**, no pudiendo dejar a la vista bloques de hormigón o ladrillo para revestir ni utilizar para su revestimiento material discordantes con el medio natural, tales como los señalados para las cubiertas.
3. Sistema de recogida de **aguas residuales:** se exigirá la presentación del correspondiente certificado de inexistencia de vertido por conexión al alcantarillado o autorización de vertido por la Confederación Hidrográfica.

Alternativamente, se podrá certificar 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 (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).

4. Suministro de **agua potable** o depósito: se presentará certificado de disponibilidad de conexión al servicio de abastecimiento de agua potable.

Alternativamente, se podrá certificar la inexistencia red de suministro de agua potable y, en su sustitución, se ejecutará un depósito acumulador de capacidad mínima de 1.000 litros, que cumplirá con la normativa aplicable a las aguas de consumo humano.

5. Suministro de **energía eléctrica:** se presentará certificado de disponibilidad de conexión al servicio de suministro de energía eléctrica.

Preferiblemente, se fomentará la generación de energía eléctrica para autoconsumo, mediante cualquier sistema que garantice el suministro básico a la vivienda, en función de su consumo.

6. **Vallados:** se ajustarán a las alturas y condiciones establecidas con carácter general en el PGOU y cumplirán la normativa sectorial que les afecte (PATRICOVA, cinegético, espacios naturales, vías pecuarias...).

7. **Elementos discordantes:** A la vista de la documentación y fotografías presentadas, así como del resultado de la eventual visita de inspección, podrán imponerse condiciones estéticas especiales respecto a elementos constructivos o instalaciones existentes, que podrán conllevar, incluso, la demolición de aquellos elementos que resulten discordantes con las características propias de la edificación o del medio natural, su reubicación en zonas de la parcela en las que sean lo menos visibles posible o su camuflaje con elementos vegetales

Parámetros urbanísticos.

No se establece parcela mínima, ni ocupación máxima o retranqueos mínimos obligatorios para las edificaciones existentes objeto de DSI.



No se permitirán futuras ampliaciones de la vivienda o de las edificaciones o instalaciones auxiliares, salvo las que se establecen a continuación:

- a) La superficie de las edificaciones auxiliares bajo rasante sólo podrá ampliarse hasta el 2% de la superficie de la parcela (adicional a la superficie ocupada por la vivienda y las edificaciones sobre rasante). Si la superficie de las edificaciones bajo rasante existentes excede de ese porcentaje, no podrá producirse la ampliación de estas ni la construcción de ninguna otra nueva.
- b) Se respetará el retranqueo establecido con carácter general para edificaciones de nueva planta.
- c) En todo caso se respetarán las condiciones constructivas y estéticas especificadas en el apartado "Condiciones constructivas y estéticas".

ANEXO IV. Redacción de instrumentos de paisaje en la tramitación de los procedimientos de declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial

El marco normativo en materia de infraestructura verde y paisaje está constituido por la legislación siguiente:

- a) Convenio Europeo del Paisaje, aprobado en Florencia el 20 de octubre de 2000.
- b) Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).
- c) 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 (TRLOTUP).

Conforme a lo establecido en el artículo 230 del TRLOTUP, en determinados supuestos se podrá declarar la situación individualizada de minimización de impacto territorial por el pleno del ayuntamiento y, una vez obtenida dicha declaración, la persona interesada solicitará una licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el Ayuntamiento, debiendo adjuntar un Estudio de Integración Paisajística.

El Anexo II del TRLOTUP permite que el contenido de los estudios de integración paisajística se adapte al tipo, escala y alcance de la actuación.

En ese sentido, teniendo en cuenta que esa situación comporta una actuación aislada y de pequeña escala que no se va a integrar en un plan especial de minimización, se considera que el paisaje rural donde se localizan las viviendas puede haber mantenido buena parte de sus características originales, resultando puntual el impacto paisajístico o visual que pudieran generar las construcciones irregulares, por lo que puede adaptarse el contenido del estudio de integración paisajística.

Por ello, la documentación del estudio de integración paisajística podría reducirse al siguiente contenido:

- a) Plano de situación que permita apreciar la situación de la parcela o parcelas en su contexto territorial.
- b) Descripción de los accesos y de las actuaciones llevadas a cabo en la parcela, tanto de la vivienda o viviendas como de instalaciones y elementos auxiliares que pudieran existir:



1. Se incluirán ortofotos o planimetrías acotadas que permiten localizar la vivienda o viviendas, los accesos y las infraestructuras en su entorno, así como analizar la ordenación y la distribución de los diferentes elementos que ocupan la parcela (edificaciones y construcciones principales y auxiliares, depósitos u otras instalaciones, caminos interiores, zonas con y sin pavimentar, etc.).
 2. En relación a las zonas pavimentadas, se indicará el tipo de pavimento ejecutado (tipo, textura, color, ...)
 3. Se especificarán las zonas de parcela no alteradas o dedicadas a las actividades propias del medio natural o rural, indicando las plantaciones o cultivos que puedan existir.
 4. Se aportarán fotografías en color de todas las fachadas de las construcciones y de los vallados de la parcela (en caso de haberlos), preferiblemente acotadas.
- c) No resulta necesario hacer un análisis de alternativas, dado que la situación irregular ya se ha producido de facto y la finalidad del estudio de integración paisajística es validar la correcta integración.
- d) La caracterización del paisaje podrá reducirse a:
1. Identificar mediante un plano y fotografías la cuenca visual desde la parcela, obtenida a partir de la inspección visual "in situ" de la vivienda o viviendas, identificando los puntos de observación desde donde conviene analizar la percepción de la actuación objeto de minimización, entendiéndose que suele darse una intervisibilidad desde esos lugares. En caso de identificarse algún recurso paisajístico significativo (cultural, ambiental o visual) en las visuales percibidas desde la actuación se tendrá que identificar el mismo, indicando su importancia y su grado de protección, aportando fotografías de la actuación que se pretende regularizar hechas desde ese recurso, con el fin de estimar su visibilidad y su integración.
 2. Describir brevemente el paisaje existente explicando la topografía y los elementos característicos del lugar; el patrón del paisaje; el tipo, densidad y altura de la vegetación existente en el entorno; la existencia o no de vallas en las parcelas rurales próximas (agrícolas o naturales) y su composición; así como las características del paisaje mineral y el cromatismo dominante en las diferentes estaciones.
 3. Indicar el valor asignado técnicamente al paisaje afectado (existente sin alteraciones en el entorno de la actuación a regularizar), otorgándole el valor reconocido en Estudios de Paisaje que pudieran haberse tramitado con anterioridad en ese mismo ámbito o, en su defecto, el que se haya obtenido, debiendo otorgarle el máximo valor si se trata de paisajes de relevancia regional identificados en la ETCV o de paisajes reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.
- e) Justificar, en su caso, el máximo cumplimiento posible de las normas, directrices y criterios de paisaje regulados en las normas urbanísticas y territoriales vigentes, en estudios de paisaje aprobados, o en cualquier documento elaborado por la administración autonómica competente en materia de ordenación del territorio y paisaje.



f) En relación a las medidas de integración paisajística:

1. Para posibilitar la regularización de la actuación a través del procedimiento de minimización de impacto ambiental y territorial, se propondrán medidas de integración paisajística concretas y efectivas para mejorar la percepción y la integración de la actuación en el paisaje del entorno, justificándolas mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación previsible después de poner en práctica las medidas propuestas (por ejemplo plasmando su aplicación en las fotografías empleadas el punto a) anterior, bien con indicaciones esquemáticas, o bien editando las fotografías o elaborando fotomontajes que permitan verificar el resultado esperado).
2. Justificar, en función del valor del paisaje y la visibilidad de la actuación desde puntos de observación que fueran recursos paisajísticos significativos, las medidas de integración necesarias para mejorar su integración paisajística y minimizar los impactos visuales que se hubieran identificado en su caso.
3. En cuanto a las medidas de integración que, a priori, serían recomendables, habría que considerar:
 - a. Mantenimiento del carácter del paisaje del entorno en, al menos, 2/3 o el 70% de la parcela, salvo que alguna norma de carácter sectorial recomendara otra cosa.
 - b. Adecuación y mejora de los paramentos exteriores de la vivienda, con criterios de materialidad que permitan su adecuada integración en el paisaje, valorando que el uso de fábricas y las tapias de barro tradicionales, los enfoscados de morteros con las tonalidades que resultan de los áridos naturales empleados, los enfoscados pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral o los encalados en el supuesto de que exista tradición en la zona, pueden ser fácilmente asimilables en el paisaje, independientemente de las técnicas constructivas o lenguajes actuales empleados.
 - c. Eliminación, adecuación o sustitución de los cierres exteriores de la parcela, con los mismos criterios de materialidad anteriormente indicados, que permitan su adecuada integración en el caso de que fueran de obra, favoreciendo la permeabilidad visual, así como el paso del agua y la fauna locales, en su caso.

Las medidas de integración paisajística, de acuerdo al Anexo II del TRLOTUP, deberán ser incorporadas en la documentación técnica que se presente para la solicitud de licencia de minimización de impacto territorial y de ocupación en el Ayuntamiento, de modo que por la administración municipal pueda ser comprobado que son llevadas a cabo para permitir la ocupación.

En cuanto a la participación pública, debe entenderse que esta es, conforme a lo establecido en el artículo 6 del TRLOTUP, necesaria en la elaboración de los instrumentos de paisaje para la correcta valoración del mismo. No obstante, dado que en este caso concreto se trata de regularización de actuaciones existentes y puntuales, dicha participación podrá enfocarse hacia conocer la opinión de las personas interesadas sobre las medidas de integración paisajística propuestas en el Estudio de Integración Paisajística.



Dicha participación podrá llevarse a cabo en el trámite de audiencia a los propietarios colindantes, así como en el periodo de información pública.

ANEXO V. Modelos normalizados.

1. MODELO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA (CGU, CCU, CCVT, CRU).
2. MODELO D.R. TENDIDOS ELÉCTRICOS Y ANTENAS
3. MODELO D.R. OBRAS DE MODIFICACIÓN O REFORMA Y OBRAS MENORES
4. MODELO D.R. MUROS Y VALLADOS
5. MODELO D.R. 1ª OCUPACIÓN EN SUELO URBANO (no protegido o catalogado)
6. MODELO D.R. 2ª Y POSTERIORES OCUPACIONES EN SUELO URBANO (cuando se tiene la 1ª ocupación)
7. MODELO D.R. FOTOVOLTAICAS
8. MODELO LICENCIA DE OBRAS
9. MODELO LICENCIA DE OCUPACIÓN DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA Y REHABILITACIÓN CON AUTORIZACIÓN MUNICIPAL
10. MODELO LICENCIA DE OCUPACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NUNCA HAYAN OBTENIDO LICENCIA DE OCUPACIÓN O ANÁLOGA.
11. MODELO LICENCIA CAMBIO DE USO
12. MODELO LICENCIA DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES
13. MODELO LICENCIA DE PARCELACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE FINCAS
14. MODELO PARA LA SOLICITUD DE CERTIFICADO DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE FINCAS
15. MODELO LICENCIA DE TALA DE ÁRBOLES
16. MODELO LICENCIA DE URBANIZACIÓN
17. MODELO LICENCIA DE INTERVENCIÓN
18. MODELO LICENCIA DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES
19. MODELO SOLICITUD DECLARACIÓN SITUACIÓN INDIVIDUALIZADA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, significándose que, contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana con sede en Valencia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Tibi, a 22 de diciembre de 2021.

El Alcalde-Presidente, Fdo.: José Luis Candela Galiano