

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LICENCIAS URBANÍSTICAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las actividades urbanísticas que más directamente trasciende a los ciudadanos es el otorgamiento de licencias, ya sea de edificación, de primera ocupación o de apertura de establecimientos.

Resulta paradójico, sin embargo, que pese a la importancia que en la práctica tiene la actividad de otorgamiento de licencias urbanísticas, la regulación legal del procedimiento para ello resulte bastante fragmentaria y en muchos casos también anticuada. Como reflejo de esta situación, analizando los procedimientos que rigen en el Ayuntamiento de Vallada para la concesión de las diferentes licencias urbanísticas, se observa que en primer lugar, existe una buena dosis de confusión; profundizando más se comprueba la existencia de numerosas pautas de funcionamiento que no responden a normas escritas o, al menos, a normas que se encuentren vigentes en la actualidad. Como consecuencia de esta situación proliferan excesivamente los “criterios”, arbitrados muchas veces para resolver problemas o cubrir lagunas, pero que en conjunto dan la sensación de una considerable discrecionalidad y de una correlativa inseguridad al ciudadano.

Es necesario por tanto, acometer una labor de clarificación, modernización y agilización de todos estos procedimientos, convirtiendo a los procesos de petición y obtención de licencias en unas actividades rápidas, cómodas y transparentes, en consonancia con el nivel que debe exigirse a la actividad de prestación de servicios administrativos en pleno siglo XXI.

Un primer paso dentro de este objetivo lo constituye la presente Ordenanza, en la que se establece de forma clara y sistematizada la documentación necesaria para solicitar el otorgamiento de licencias urbanísticas y los trámites que integran los procedimientos para su obtención.

El significado de esta Ordenanza tiene una doble vertiente: por un lado, el Ayuntamiento ofrece a los ciudadanos un compromiso de claridad y agilidad en el otorgamiento de licencias; pero, a la vez, también demanda de los profesionales del sector la consiguiente responsabilidad para confeccionar unos proyectos que se ajusten estrictamente a la normativa aplicable. Se quiere eliminar así la sucesiva imposición de deficiencias y rectificaciones de

las mismas que en frecuentes ocasiones dilatan interminablemente los expedientes de licencias.

Debe de asumirse con normalidad que, como consecuencia de la aplicación de esta Ordenanza se van a producir otorgamientos de licencias por silencio administrativo, pero también que se van a denegar solicitudes de licencias en las que no se hayan subsanado completamente las deficiencias de una sola vez.

Como introducción al contenido expresado de la Ordenanza, se incluye un capítulo dedicado a la información urbanística a los ciudadanos, que regula las formas en que el Ayuntamiento debe cumplir una obligación primordial y que en la actualidad se demanda cada vez en mayor cantidad y profundidad. La novedad más destacable de esta regulación, aparte de la Urbanística como tal documento y como requisito previo para el otorgamiento de licencias. Se sustituye ese documento, que se había quedado obsoleto, por peticiones de información voluntarias que demanden aquello que se precisa saber, con lo que la respuesta municipal sobre los requisitos necesarios para convertir una parcela en solar. En definitiva, se pretende que el promotor y el proyectista hagan acopio, antes de presentar en el Ayuntamiento la solicitud de licencia, de toda la información que precisen para la confección de un proyecto en las debidas condiciones, asumiendo las consecuencias derivadas de que no lo esté, ya que las ocasiones para rectificarlo se reducen considerablemente.

El Capítulo III de la Ordenanza trata de la documentación necesaria para solicitar los distintos tipos de licencias urbanísticas. Se han incorporado nuevas figuras legales como las licencias de intervención en edificios catalogados y, en general, se exige un mayor rigor documental en la confección de proyectos, a fin de evitar en lo posible ulteriores requerimientos de ampliación de nuevos datos o documentos.

En definitiva, como se ha expresado anteriormente, con esta ordenanza se pretende dar un primer y necesario paso para la modernización de la actividad municipal de otorgamiento de licencias urbanísticas. Para alcanzar dicho objetivo, a esta ordenanza deben seguir los esfuerzos necesarios para que la atención al ciudadano se preste en unas mejores condiciones de comodidad y, desde luego, para que de una vez se produzca la decidida aplicación de la informática y tecnologías afines a esta materia.

INDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Naturaleza y objeto de la Ordenanza

Artículo 2 Contenido

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 3 Derecho de información de los ciudadanos

Artículo 4 Formas en que se plasma la información urbanística municipal

Artículo 5 Información verbal

Artículo 6.- Información escrita genérica.

Artículo 7.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 8.- Cédula de Garantía Urbanística.

CAPÍTULO III. SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 10.- Actos a la obtención de licencias urbanísticas.

Artículo 11.- Clases de licencias urbanísticas.

Artículo 12.- Documentación necesaria para la solicitud de licencias de parcelación.

Artículo 13.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obra mayor.

Artículo 14.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obra menor.

Artículo 15.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de intervención en edificios catalogados.

Artículo 16.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de primera ocupación.

Artículo 17.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de segunda ocupación.

Artículo 18.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de modificación de uso urbanístico.

Artículo 19.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de apertura de establecimientos.

Artículo 20.- Obras en suelo no urbanizable de régimen común.

Artículo 21.- Casos específicos.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 22.- Revisión de los expedientes de licencias de obras.

Artículo 23.- Publicidad de las licencias de obra obtenidas.

Artículo 24.- Colocación de grúas en obra.

- Artículo 25.- Mínimo por tramitación de expedientes.**
Artículo 26.- Informatización de los expedientes de obra.
Artículo 27.- Concepto de licencia condicionada.
Artículo 28.- Proyectos y necesidad de visado.
Artículo 29.- Comunicación a la Administración del inicio de las obras y su terminación.
Artículo 30.- El desarrollo del procedimiento.

CAPÍTULO V. DISCIPLINA URBANÍSTICA

- Artículo 31.- Las infracciones urbanísticas.**
Artículo 32.- Órdenes de ejecución y de derribo.

CAPÍTULO VI. AREA DE REHABILITACIÓN

- Artículo 33.- Declaración de área en casco antiguo.**

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.- Naturaleza y objeto de la Ordenanza.**

El presente documento es una ordenanza municipal, redactada en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que tiene por objeto la regulación del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.

- Artículo 2.- Contenido.**

El contenido concreto de esta ordenanza se refiere a los documentos que deben preservarse para solicitar del Ayuntamiento de Vallada las licencias urbanísticas y actividades conexas que se expresan a continuación, así como a las actuaciones que integran los procedimientos correspondientes.

Los referidos procedimientos son:

- Solicitud de información urbanística.
- Solicitud de licencias de obra mayor.
- Solicitud de licencias de obra menor.
- Solicitud de licencias de primera ocupación de edificios.
- Solicitud de licencias de parcelación y certificación de innecesariedad.
- Solicitud de licencias de apertura de establecimientos.
- Solicitud de Acta de Comprobación Favorable.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 3.- Derecho de información de los ciudadanos.

1. Cualquier persona tiene derecho a recibir información de la Oficina de Urbanismo sobre el contenido y estado de tramitación de cualquier plan o proyecto urbanístico cuyo expediente se encuentre iniciado o terminado, así como del régimen urbanístico de cualquier parcela o zona del término municipal.
2. Quien acredite ostentar un interés directo y legítimo en un expediente urbanístico de contenido no general (licencias, infracciones), tendrá derecho a examinarlo y a obtener información acerca del mismo, en los términos expresados en el apartado anterior.

Artículo 4.- Formas en que se plasma la información urbanística municipal.

1. La información que la Oficina de urbanismo proporcione a los ciudadanos se plasmará de las siguientes formas:
 - a. Información ordinaria: mediante consultas, vista de expedientes y obtención de copias de documentos.
 - b. Información escrita genérica: mediante la contestación municipal por escrito a consultas concretas que planteen los ciudadanos asimismo por escrito presentado en el Registro Municipal.
 - c. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - d. Cédula de garantía Urbanística.
2. La presentación municipal de los servicios indicados devengará el abono de las tasas fijadas al respecto en la Ordenanza fiscal correspondiente. Dicho abono será previo a la obtención de lo solicitado y se formalizará mediante autoliquidación.

Artículo 5.- Información ordinaria.

Para un mejor funcionamiento de la oficina, se considera recomendable establecer unos horarios de atención al público en base a informar mejor al ciudadano con un servicio regulado en el tiempo, más si se tiene en cuenta el horario y dedicación que viene establecida en el convenio MARCO, del que son partícipes los técnicos municipales.

Es por lo que en principio se considera como más ventajoso el establecimiento de turnos reservados que se deberán realizar previa llamada telefónica y registrarse en espacios orientativos de 20 minutos, modificables en función de la complejidad de la consulta.

Cabe recordar que los vecinos tienen derecho a solicitar consultas verbales o por escrito, aunque en cualquier caso las mismas se referirán a un tema en concreto, cuestión que deberán explicitar bien por medio de escrito en registro de entrada o en el momento de solicitud de la cita previa para poder reservarla.

Para no coincidir todos los técnicos, permitiendo consultas multidisciplinarias, se opta por la realización de horarios no coincidentes:

INGENIERO: Lunes de 13:00 a 14:30

APAREJADOR: Jueves de 13:00 a 14:30

ARQUITECTO: Viernes de 13:00 a 14:30

1. La Oficina Municipal de Urbanismo habilitará los medios necesarios para proporcionar a los ciudadanos la información urbanística general sobre régimen urbanístico, examen de expedientes que se encuentren expuestos al público y situación administrativa de expedientes que se encuentren en tramitación.
2. Para el examen de proyectos o expedientes que se encuentren concluidos, así como para la consulta sobre alguna cuestión específica con personal técnico concreto, el interesado deberá solicitar cita previa, bien al Departamento administrativo que custodie el expediente, bien a la persona concreta con la que desee concertar una entrevista. En ambos casos se atenderá la petición en un plazo no superior a 7 días.
3. La obtención de copias de proyectos o de documentos de expedientes se solicitará en Registro de Entrada con suficiente antelación –bien por escrito, bien mediante fax o telefónicamente-, y será atendida en un plazo máximo de 15 días, a partir de la fecha del abono de las tasas correspondientes, salvo que circunstancias especiales (cantidad o complejidad del material a reproducir, coincidencia de solicitudes para reproducir la misma documentación, etc.) lo impidan, en cuyo caso se procurará atender la petición con la mayor diligencia posible.

Artículo 6.- Información escrita genérica.

La Oficina de urbanismo contestará por escrito a cuantas solicitudes de información urbanística se le soliciten mediante escrito presentado en el Registro Municipal.

Cuando así se solicite por el interesado, la contestación municipal adoptará la forma de certificado, cuya expedición devengará las tasas correspondientes.

A los efectos de la redacción de los proyectos de obras ordinarias de urbanización, podrá instarse del Ayuntamiento consulta vinculante sobre las condiciones necesarias para la conversión de una parcela en solar. Dicha consulta será respondida, previo informe, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de su presentación en el Registro Municipal.

Artículo 7.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Cuando así se solicite por el interesado, el Departamento Técnico, en informe topográfico plasmará gráficamente las alineaciones y rasantes oficiales que afecten a cualquier parcela que las tenga establecidas, previo pago de las tasas correspondientes para la emisión del correspondiente informe por técnico externo al Ayuntamiento.

En las parcelas que no den fachada a una vía urbanizada o en aquellas en las que el planeamiento en vigor establece modificación de las alineaciones anteriores, será obligatorio disponer del señalamiento de alineaciones y rasantes oficiales como requisito previo a la solicitud de la licencia de edificación.

En los proyectos de edificación y, en su caso, de obras ordinarias de urbanización que se sometan a licencia municipal, deberán indicarse con toda claridad y precisión las alineaciones y rasantes correspondientes como elemento integrante de dichos proyectos.

Artículo 8.- Cédula de Garantía Urbanística.

Tal y como establece el artículo 200 de la LUV:

1. Los Ayuntamientos habrá de expedir, a petición de los interesados y en el plazo máximo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas susceptibles de edificación mediante actuación aislada. La Cédula expresará la calificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año, dentro del cual deberá solicitar la pertinente licencia.
2. 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, los Municipios responsables reparen 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.

3. El otorgamiento de Cédulas de Garantía Urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias previsto en el artículo 1010 de la presente Ley.
4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores los Ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

CAPÍTULO III. SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 10.- Actos a la obtención de licencias urbanísticas.

1.- Estarán sujetos a la obtención de licencia municipal los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- a. Obras de nueva edificación (reconstrucción, nueva planta, prefabricadas y ampliación).
- b. Obras en los edificios (restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales).
- c. Obras de demolición.
- d. Primera ocupación de los edificios.
- e. Modificación del uso urbanístico de los edificios o de los locales integrantes de los mismos.
- f. Instalaciones de vallas publicitarias.
- g. Parcelaciones.
- h. Movimientos de tierras (desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenes), si no están comprendidas en un proyecto de edificación o de urbanización aprobados.
- i. Obras de urbanización o de instalación de servicios, en el suelo o en el subsuelo, si no forman parte de un proyecto de urbanización aprobados.
- j. Instalación de andamios, cuando no vaya aparejada a otra actuación que requiera licencia.
- k. Colocación de muestras, banderines, marquesinas y cualesquiera otra instalación publicitaria en los edificios visible desde la vía pública.
- l. Instalación de elementos técnicos en los edificios (antenas, ascensores, chimeneas).
- m. Cerramientos de parcelas.
- n. Obras y usos provisionales de cualquier tipo (casetas de obra, instalaciones provisionales, etc.)..

- o. Adecuación de locales para usos distintos del de vivienda.
- p. Cualesquiera otra actividad que se establezca expresamente por Ley o disposición con rango suficiente para ello.

2.- No precisarán licencia urbanística, por estar sujetas a otras autorizaciones municipales, las siguientes actuaciones:

- a. Obras de urbanización que se incluyan en un proyecto sometido a tramitación urbanística.
- b. Obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución o de declaraciones de ruina.
- c. Apertura de zanjas en vía pública para instalación o reparación de infraestructuras y acometidas de las mismas en proyecto de edificación.
- d. Instalación de quioscos, cabinas y demás elementos en la vía pública.
- e. Obras de realización de vados para entrada de vehículos.
- f. Obras y usos promovidos directamente por el Ayuntamiento.
- g. Actividades que se desarrollen en el interior de edificios municipales.
- h. Aparcamientos de ocupación o superficie útil inferior a seis automóviles o 150 metros respectivamente.

3.- Precisaré licencia de actividad la instalación y funcionamiento de circos, ferias y demás actividades ambulantes, excepto la instalación de hogueras y barracas, mercadillos y puestos de venta ocasionales en vía pública y espacios abiertos.

4.- Se requerirá autorización previa a la ocupación de la vía pública por andamios, contenedores, materiales y demás instalaciones necesarias para la ejecución de las obras con licencia. Si la ocupación recayera exclusivamente en la acera, la solicitud de autorización será tramitada y resuelta por la Oficina de urbanismo. Si afectara a la calzada y aceras será la Policía municipal quién resolverá y tramitará el expediente.

Artículo 11.- Clases de licencias urbanísticas.

Atendiendo al objeto y entidad de las actividades que se pretendan, las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. Licencias de parcelación: Cuando se pretenda fraccionar una parcela en lotes menores.
- b. Licencias de obra mayor: Cuando se trate de realizar obras de reconstrucción, nueva planta, ampliación, restauración, reestructuración, rehabilitación y demolición.

- c. Licencias de obra menor: Cuando se trate de obras de mantenimiento, acondicionamiento, consolidación y obras puntuales, asimismo según el significado de las mismas y siempre que no afecten a elementos estructurales del edificio ni reduzcan las exigencias de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.
- d. Licencias de intervención en edificios catalogados: Todas las actuaciones de edificación que se pretenda realizar en edificios catalogados precisarán licencia de intervención, mediante la que se aplicará el régimen propio del correspondiente grado de catalogación, concretando los aspectos del mismo que en el catálogo resulten inconcretos o discrecionales.
- e. Licencias de primera ocupación: Verifican que la ejecución de las obras de nueva edificación, en todo caso, y en las de modificación de uso de la totalidad del edificio, rehabilitación integral y reconstrucción, se ha llevado a cabo según el proyecto autorizado por licencia. Es un requisito previo y necesario para la ocupación legal del edificio y para el suministro de los servicios de agua potable y energía eléctrica.
- f. Licencias de modificación del uso urbanístico: Necesaria para cambiar el uso urbanístico asignado a una edificación o suelo por otro distinto de entre los establecidos por el planeamiento.
- g. Licencias de obras y usos provisionales. Cuando se trate de realizar obras o implantar usos no conformes con las determinaciones del planeamiento o del régimen urbanístico de una finca, pero se considera que su autorización transitoria no planteará problemas que dificulten en su día la ejecución del planeamiento.
- h. Licencias de apertura de establecimientos: Se requieren para autorizar las instalaciones necesarias para adecuar un local a un uso distinto del de vivienda, así como para el ejercicio de una actividad no residencial en el interior de una parcela.
- i. Licencia de funcionamiento o Acta de Comprobación Favorable: Verifica que la realización de las instalaciones y medidas correctoras, en actividades calificadas han sido ejecutadas conforme al proyecto Técnico autorizado por la licencia de apertura. Es requisito previo y necesario para el funcionamiento de la actividad.

Artículo 12.- Documentación necesaria para la solicitud de licencias de parcelación.

Las solicitudes de licencia de parcelación comprenderán la siguiente documentación:

- Instancia expresiva de datos del solicitante (Incluida fotocopia del DNI).
- Certificación o nota simple registral de la finca objeto de la segregación.
- Justificante del abono de las tasas.
- Documentación acreditativa de:
- Descripción literaria de la finca inicial (según título de propiedad). Si dicha descripción no coincidiera con la realidad física, deberá justificar las diferencias.
- Descripción de forma, superficie y linderos de las nuevas resultantes de la segregación, teniendo que describir de igual forma los trozos de finca matriz destinados por el Plan General a viario, equipamiento, etc.
- Plano de la finca inicial, con la información precisa a escala 1/500 en la zona urbana y 1/2000 en suelo no urbanizable. Salvo imposibilidad material se deberá referir a la Cartografía municipal y al parcelario catastral.
- Plano acotado a la misma escala anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía municipal, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente. El plano deberá describir edificios, vallas y demás referencias topográficas necesarias para su comprobación.
- Si en las fincas hubiere cualquier tipo de edificación, se deberá reflejar en los planos y en la descripción. El mantenimiento de la edificación condicionará el diseño de las nuevas parcelas, al tener que cumplir la normativa urbanística que le afecte.
- Según la orden de 17 de Octubre de 2005, así como según la Ley 10/2004 del Suelo No urbanizable, será previo a la concesión de la licencia de parcelación la emisión del correspondiente informe preceptivo por parte de la Conselleria de Agricultura.

La solicitud de Certificación de Innecesariedad de licencia de parcelación deberá especificar el motivo legal en el que se ampara y presentar planos de emplazamiento y calificación del suelo junto a la documentación acreditativa del acto en el que se fundamente.

Artículo 13.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obra mayor.

1.- Para la obtención de la licencia de obra mayor deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo, y por el/los Técnico/s Director/es de las obras, aceptando la

dirección de las mismas, caso de que no constase en el Proyecto Técnico.

- Proyecto Básico (por duplicado ejemplar) visado por el Colegio profesional
- Proyecto de Ejecución (por duplicado ejemplar) visado por el Colegio profesional.
- Cuestionario Estadístico de la edificación y vivienda, firmado por el Promotor y Técnico.
- Ficha urbanística normalizada
- Nombramiento Aparejador y/o Arqto. Técnico, visado por el Colegio profesional
- Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud su acreditación de haberse realizado.
- Proyecto de Instalación receptora de agua potable, cuando proceda.
- Proyecto de Infraestructuras comunes de Telecomunicación (Solo en Caso de Edificación en régimen de propiedad Horizontal).
- Documento que acredite la propiedad, o bien que ostente la titularidad de un derecho que faculte para intervenir en el inmueble donde se pretende realizar las obras. (Art. 9.2ª de la Ley 38/1.999, de Ordenación de la Edificación, BOE 06.11.99).
- En caso de ser Personas jurídicas, copia de la Escritura de la Mercantil, donde se acredite las facultades del solicitante de la Licencia, Gerente, Administrador, etc.. Según Artº 71.1 en concordancia con el Artº 32.2 Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada parcialmente por la Ley 4/99 de 13 de Enero.
- Autoliquidación de Tasas e impuestos, si lo permite la Ordenanza Fiscal Vigente.

- Cuando la obtención de la licencia de edificación deba llevar aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una Actuación Aislada, se incluirá como Anexo un proyecto de obras Ordinarias de Urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación.

2.- Por lo que respecta al coste mínimo de estas obras a contemplar en la solicitud de licencia se realizará un cálculo basado en el cuadro de tarifas del Colegio oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, tal y como se expresa en los anejos existentes.

No obstante, para determinados elementos de valoración complicada, se estará a lo dispuesto en la base de datos del IVE, referente al año de ejercicio en el cual se desarrollen la ejecución de los trabajos.

3.- Los Proyectos de demolición de Inmuebles, deberán incluir el vallado de la parcela y/o solar resultante y Descripción del tratamiento de protección, previsto para sanear o proteger las medianeras vistas de los edificios contiguos.

En el caso de mantener el muro de fachada como cerramiento provisional del solar o parcela, se acompañara CERTIFICADO de seguridad y estabilidad suscrito por técnico/a competente y visado por su Colegio profesional.

Artículo 14.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obra menor.

Para la obtención de la licencia de obra menor deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Memoria Descriptiva de las obras a realizar
- Plano de Emplazamiento
- Croquis del Estado Actual y de la Obra que se pretende ejecutar.

- Presupuesto desglosado por partidas, firmado por Constructor o Técnico Competente.
- Autoliquidación de Tasas e impuestos, Sí lo permite la Ordenanza Fiscal Vigente.

Dicha Documentación se puede simplificar en casos de obras interiores de escasa importancia, únicamente aportando Presupuesto Desglosado por Partidas del Constructor.

Para la Comprobación de los presupuestos, será de aplicación la Base de datos del IVE para el año 2.008. y posteriores actualizaciones.

Artículo 15.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de intervención en edificios catalogados.

Las actuaciones de edificación en edificios catalogados se plasmarán siempre en un proyecto redactado por Técnico competente y visado por el colegio Profesional respectivo.

Dicho proyecto tendrá un contenido documental semejante al descrito en el artículo 13 de esta Ordenanza, adaptado al objeto específico de la actuación. En concreto se hará especial hincapié en la descripción gráfica y literaria del tipo de protección, del objeto de la intervención y en la justificación de la adecuación de ésta a las exigencias derivadas de la protección y a una mejor funcionalidad del edificio.

Artículo 16.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de primera ocupación.

De acuerdo con la Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). Artº 33 y 34

- Justificante del Pago de la Autoliquidación de la Tasa Municipal correspondiente, Sí está contemplado en la ordenanza Fiscal vigente.
- Fotocopia de la resolución de otorgamiento de la licencia de Obras.

- Certificado Final de Dirección de la Obra, visado por los correspondientes Colegios profesionales.
- Acta de Recepción de Obra.
- Certificado acreditativo del aislamiento acústico, según Artº 34 de la ley 7/2002 de 3 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la contaminación acústica (DOGV 09.12.02), y artículo 15 del Decreto 266/2004 de la Generalitat Valenciana (DOGV 13.12.04).
- Fotocopia de la documentación justificativa de solicitud de Alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Además cuando proceda:

- Fotocopia de Licencia Municipal de Apertura de Garajes (Licencia Ambiental), sí procede. Ley 2/2.006 de 5 de Mayo de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.
- Certificado Final de Dirección de Obras de urbanización, sí procede.

Se recuerda que en cualquiera de estos casos, las modificaciones que se planteen en los proyectos deberán ser autorizadas por la Administración, cuestión además que deberá quedar claramente reflejada en el proyecto final de obra que deberá presentarse en estos supuestos para la solicitud de la Licencia Municipal de ocupación.

Artículo 17.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de segunda ocupación.

De acuerdo con la Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). Artº 33 y 34.

- Justificante del Pago de la Autoliquidación de la Tasa Municipal correspondiente, Sí está contemplado en la ordenanza Fiscal vigente.
- Certificado de Técnico Competente visado por el Colegio profesional, (técnico ajeno al Ayuntamiento).

Artículo 18.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de modificación de uso urbanístico.

1.- Para la obtención de la licencia de modificación de uso deberá presentarse en el Registro Municipal la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- b) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- c) Plano de emplazamiento referido al Plano de calificación Global del Suelo del P.G.O.U. (E/1/5000).
- d) Plano de planta del estado actual y propuesto.

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

Artículo 19.- Documentación necesaria para la solicitud de licencia de apertura de establecimientos.

1.- Para la obtención de la licencia de apertura de establecimientos deberá presentarse en el Registro Municipal la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación.
- b) Impreso de autoliquidación, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.
- c) Dos ejemplares del Proyecto, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio oficial correspondiente, comprensivo, al menos de la siguiente documentación:
 - a. Memoria
 - b. Planos de situación en relación al plano de calificación pormenorizada.
 - c. Plano de alzado y sección del local a escala mínima 1/50.
 - d. Planos de planta del local, a escala mínima 1/50, en los que se detallará: la distribución del mismo con los destinos de cada una de sus partes; la situación de la maquinaria, equipos e instalaciones; las acometidas de las redes de servicios urbanos; las medidas correctoras, etc.
 - e. Plano o croquis donde se localice el local objeto de la licencia dentro de la finca o edificio del que forme parte.
 - f. Anexos: Cuando la aplicación de alguna normativa específica se precise añadir documentación a la anteriormente mencionada, se

incluirá como anexos del proyecto donde se justificará el cumplimiento de las correspondientes especificaciones. Los anexos irán firmados por Técnico competente y visados por Colegio profesional correspondiente.

2.- No será precisa la presentación de proyecto para los cambios de titularidad cuando se mantenga el mismo tipo de actividad, bastando con la presentación de los documentos necesarios según la Ley de prevención de la contaminación ambiental.

3.- Tal y como se establece en el ROGTU, la tramitación de la licencia ambiental requiere la tramitación de los expedientes de obra y de actividad como piezas separadas aunque una resolución conjunta de ambas.

Existe en este caso la posibilidad de alterar el orden de las licencias mediante el compromiso de asunción de responsabilidad ante fedatario público, cuestión que en suelo no urbanizable no se puede dar en ningún supuesto.

Conforme se establece en el punto 4 del artículo 474 del ROGTU, *“se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación aunque no se haya obtenido la otra licencia, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento. Este regla especial no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable, que siempre requerirán el previo otorgamiento de la otra licencia exigible”*.

LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 20.- Obras en suelo no urbanizable de régimen común.

Dentro de este apartado distinguiremos dos casos:

a.- OBRAS MENORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES.-

- Se acogerán al Artº 206 Deber de Conservación y Rehabilitación de la Sección 5º Deber de Conservación de Inmuebles y Ruina. De la Ley 16/2005 de la Generalitat, Urbanística Valenciana (DOGV 31.12.05).
- La documentación será la misma referida para el caso general de Obras menores, procurando detallar los aspectos relativos a la Conservación.

b.- OBRAS NUEVAS

- Se tramitarán con arreglo a la Ley 10/ 2004 de 9 de Diciembre de la Generalitat, Suelo No Urbanizable. DOGV 10/12/2004. Y al Documento de Justificación de la Integración Territorial del SNU de Vallada.
- Se solicitará Informe previo al Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial.
- El resto de Documentación será la indicada en el apartado general de Obra Nueva.

En cuanto a los usos y aprovechamientos establecidos en los artículos 20 a 23 de LSNU, la solicitud se realizará ante el Ayuntamiento.

- Requerirán de autorizaciones previas en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia, por lo que no se podrán otorgar las mismas hasta contar con dichas autorizaciones formales.
- Estas solicitudes deberán ir acompañadas del estudio de integración paisajística a tenor del art. 48.4 del Reglamento 15 de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Además en el caso en que sea necesario por el tipo de obra o el emplazamiento del terreno, deberá presentarse un informe agronómico que se tramitará junto al correspondiente expediente en la Conselleria de Agricultura.
- Información pública por plazo de 15 días.
- Aprobación por el órgano municipal.
- Necesidad en la vinculación del informe autonómico. Art. 58.2 RPCV.

Por lo que respecta a los usos y aprovechamientos establecidos entre los artículos 24 a 27 de la LSNU, la solicitud se realizará ante la Conselleria competente.

- La solicitud ante el órgano autonómico debe ir acompañada del estudio de integración paisajística a tenor del artículo 48.4 del RPCV.
- Tramitación conjunta de la DIC y del estudio de integración paisajística realizada ante el órgano autonómico competente.

Artículo 21.- Casos específicos.

a.- Solicitud de licencias urbanísticas y de actividad en suelo no urbanizable.

La autorización ambiental integrada en suelo no urbanizable.

- Solicitudes ante las Consellerías competentes y con posterioridad solicitud licencia municipal ante el Ayuntamiento.

La licencia ambiental en suelo no urbanizable.

- Solicitud ante el Ayuntamiento, tanto la urbanística como la de actividad.
- Certificado de compatibilidad urbanística.
- Integración de la DIC en la tramitación de ésta.

b.- Movimientos de tierras.

En el caso de que se pretendan realizar movimientos de tierras por necesidades de innovación de fincas rústicas, será necesaria para la evacuación del informe técnico, la previa presentación de un proyecto redactado por técnico competente en el cual se estudien los desniveles a introducir, metros cúbicos de material a mover, determinar el volumen de aporte de tierras así como sus características, además de realizar un plano con las zonas de desagües en el caso en que existan de manera que se solucionen las posibles diferencias entre el estado actual y el propuesto.

En cualquier caso, el informe se condicionará al cumplimiento de la Normativa urbanística y planeamiento existente así como a la obtención de las autorizaciones previas necesarias por los organismos o entidades correspondientes.

c.- Vallados de terrenos.

d.- Construcción de balsas de riego

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO

Sección Primera. Cuestiones de relevancia en el procedimiento de obtención de licencias

Artículo 22.- Revisión de los expedientes de licencias de obras.

Con la intención de tener un control exhaustivo de las licencias de obra concedidas, es obligación de los servicios técnicos municipales la revisión de las obras llevadas a cabo con la expedición consiguiente de las posibles revisiones de excesos de obra por posibles modificaciones respecto a la solicitud.

En base a lo dispuesto en el artículo 516 del ROGTU,

1. El personal encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el

adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, que estarán obligadas a prestar la colaboración requerida.

2. Los inspectores gozarán de plena independencia de criterio en el desarrollo de sus funciones, y para su correcta identificación la Administración debe expedir un documento acreditativo de su condición de agentes de la autoridad.

3. Los Ayuntamientos .determinarán en su relación de puestos de trabajo a quiénes se atribuye el ejercicio de la función inspectora, con expresa indicación del carácter exclusivo o no de este cometido.

Como continuación a estos puntos, se recomienda la inclusión de la plantilla de la policía local, así como a los técnicos municipales y demás personal de vigilancia o guardería a la inclusión en el ejercicio de la actividad inspectora dentro de la relación de puestos de trabajo. Asimismo, se facilita modelo de tarjeta a realizar a los agentes de la autoridad tal y como se acompaña en anexo.

Los módulos de revisión de obras serán acordes a lo establecido en la base de datos del INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN (IVE) para el ejercicio en el cual se desarrolle la revisión, pudiéndose adjuntar modificación de ordenanza para el establecimiento de los precios más comunes que se utilicen en las revisiones.

Esta revisión de los precios de las partidas aportadas se realizará en una primera fase previo a la concesión de las licencias. Con ello se pretende estimar previamente los presupuestos de las obras a realizar consiguiendo con ello eliminar las diferencias de presupuestos entre los diferentes solicitantes, ajustándonos razonadamente al presupuesto de ejecución material de las obras.

Una segunda consecuencia de dicho análisis será el disponer de una base fiable de las obras a ejecutar que nos permitirán en una posterior revisión de las licencias visualizar si existe un exceso de obra ejecutada respecto a la solicitada.

Artículo 23.- Publicidad de las licencias de obra obtenidas.

En virtud de lo determinado en el artículo 477 del ROGTU (Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística), se establece expresamente:

1. 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.

2. 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, sin perjuicio de lo que puedan precisar las Ordenanzas Locales respecto a la forma, dimensiones y demás características, deberá ajustarse a las siguientes reglas:
 - a. En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.
 - b. 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.

Se adjunta modelo de cartel en anexo.

Artículo 24.- Colocación de grúas en obra.

Tal y como establece el artículo 486 del ROGTU, en caso de ser necesaria la utilización de una grúa, se necesitará: plano que identifique su ocupación y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 €, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Esa cifra podrá ser revisada y actualizada con arreglo al índice de precios al consumo, mediante Orden de la Conselleria competente en materia de Territorio. También se deberá aportar un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.

Conviene determinar la ocupación que supondrá la grúa para valorar en función del espacio de tiempo en que se encuentre en funcionamiento la tasa por ocupación de terreno prevista.

Artículo 25.- Mínimo por tramitación de expedientes.

Tal y como es de aplicación en otros Ayuntamientos, se recomienda dada la laboriosidad en el seguimiento y realización de determinados expedientes de obra, la aplicación de una tasa mínima por tramitación.

Esta circunstancia se da en determinados expedientes de obra menor, infracción, o cualesquiera otros en los cuales los valores base de aplicación del porcentaje de tasa son bajos, con lo cual, no llega a subsanarse el coste de tramitación del personal ni de los materiales empleados que deben desplegarse para la finalización del expediente.

Artículo 26.- Informatización de los expedientes de obra.

Tal y como se ha realizado en los registros de los años 2004 al 2006, conviene ejecutar un duplicado de las licencias de obra a un registro informatizado en Excel. Se justifica dicho trabajo en base a la mejor localización por diferentes campos tales como año, calles, o cualesquiera otros que permitan un manejo más ágil por parte de cualquier empleado del Ayuntamiento.

Se llevarán a este respecto tres registros diferentes, uno para licencias de obras, tanto mayores como menores, otro que corresponda a órdenes de ejecución y otro referente a infracciones urbanísticas.

Se tratará de informatizar avisos de cada una de las tramitaciones necesarias de manera que alerten al técnico en el momento de cumplimiento de los plazos.

Artículo 27.- Concepto de licencia condicionada.

Como consecuencia de la tramitación de los expedientes de licencia urbanística se producirá la emisión del correspondiente informe técnico. Este informe podrá acatar totalmente los términos de la solicitud realizada informando favorablemente, denegarla e informar desfavorablemente sobre la misma o reproducir una licencia condicionada. Cabe recordar que la licencia condicionada no se puede interpretar como un informe favorable sobre el acto a realizar si no es a través de la previa subsanación de los reparos que dicho informe introduce en sus conclusiones. A efectos de la tramitación del expediente administrativo, los funcionarios del Ayuntamiento deberán solicitar dichos reparos dando caducidad al expediente transcurrido el plazo que legalmente se establece en la Ley de Procedimiento Administrativo Común o prosiguiendo con las liquidaciones pertinentes en el caso de que se complete el mismo satisfactoriamente.

Artículo 28.- Proyectos y necesidad de visado.

Según lo determinado en el artículo 484 del ROGTU;

Para solicitar el otorgamiento de una licencia es necesario acreditar el visado colegial del proyecto.

La solicitud de visado no se exigirá cuando el proyecto haya sido elaborado por un técnico superior adscrito a una Administración Pública, bajo el régimen funcional o laboral, bastando en ese caso con la previa intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Administración de que se trate. Siendo obligado el visado colegial si la Administración Actuante careciere de la Oficina de Supervisión de Proyectos.

No se exigirá proyecto técnico de obras ni visado colegial cuando se trate de obras menores, siempre y cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- c. Que las obras únicamente modifique la disposición interior de los edificios.*
- d. Que las obras no afecten a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios.*
- e. Que la ejecución de las obras no produzca ampliación de la superficie construida.*

En los demás casos los técnicos colegiados presentarán su proyecto al respectivo Colegio Profesional, con declaración formulada bajo su responsabilidad sobre las circunstancias de hecho y normativa urbanística de aplicación.

Artículo 29.- Comunicación a la Administración del inicio de las obras y su terminación.

Conforme a lo establecido en el artículo 480 del ROGTU, "...a efectos de dejar constancia de la fecha de comienzo de las obras, antes de iniciar la ejecución será exigible la previa comunicación a la Administración actuante con una antelación mínima de 15 días.

Además, antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor.

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 deberá comunicar al Ayuntamiento esa circunstancia, para que el Ayuntamiento pueda proceder a la inspección y comprobación de las obras ejecutadas.

Una vez terminada, 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."

Artículo 30.- El desarrollo del procedimiento.

La **subsanción de deficiencias** se desarrollará en base a lo establecido en el artículo 194.4 de la LUV.

Art. 194.4 LUV, "Si faltare alguno de los documentos referidos se requerirá al interesado para que lo aporte, suspendiéndose el plazo para el otorgamiento de la licencia.

El plazo para subsanar deficiencias queda establecido en quince días según el Reglamento de Servicios, aunque la LRJPA lo cifra en diez días que podrán ser ampliados a otros cinco más, por lo que se tomará como plazo orientativo el de quince días.

En el caso en que el procedimiento se archive por entender el desistimiento automático, ello obliga a que se dicte la correspondiente resolución administrativa al interesado, en la que se le notifique la exposición de recursos que pueda presentar contra dicha resolución que, está poniendo fin al procedimiento.

Sobre este particular, el art. 487 del ROGTU viene a señalar que **si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias**, deberá requerirse, por una sola vez, al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que deba notificarse al interesado. La Administración no podrá solicitar nuevas correcciones de deficiencias u omisiones que no estuvieran contempladas en el primer requerimiento.

CAPÍTULO V. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 31.- Las infracciones urbanísticas.

En este artículo, cabe mencionar lo establecido en la LUV en diversos apartados, en concreto:

Artículos 219 a 257.- Infracciones

Desde la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se ha modificado el apartado correspondiente a la disciplina urbanística y más concretamente todo lo relativo a las infracciones urbanísticas, que queda como a continuación reflejamos:

Artículo 221 de la LUV.

Quando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución...se ordenará, ..., la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo, así como a las compañías suministradoras de

servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

Problema principalmente en suelo urbano residencia habitual de los particulares por el cese de suministros.

Artículo 235 de la LUV.

1. *Las multas a imponer por ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución serán de cuantía variable, según las reglas que se establecen en los artículos siguientes.*
2. *Las demás infracciones urbanísticas serán sancionadas:*
 - a. *Las leves, con multa de 300 hasta 3.000 €*
 - b. *Las graves, se sancionarán con multa de 3.001 a 30.000 €*
 - c. *Las muy graves, se sancionarán con multa de 30.001 a 1.500.000 €*
3. *Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el valor del mismo. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor.*
4. *En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exija actuación material alguna, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.*

Así mismo, en la Sección 2ª se desarrolla lo anteriormente expuesto de la siguiente manera:

Art 247.- Actuaciones ilegales en suelos protegidos. Se sancionará con multa del 100 al 200 por ciento del valor de las obras ilegales ejecutadas a quienes realicen en terrenos destinados por el planeamiento.....obras, instalaciones o acciones que incumplan las normas relativas al uso y a la edificación. El importe de la multa no será inferior a 3.000 €.

Art. 248.- Parcelaciones en suelo no urbanizable. Quienes realicen parcelaciones urbanísticas ilegales en suelo no urbanizable sin autorización para ello o declaración de su innecesidad serán sancionados con multa del 20 al 30 por ciento del valor en venta de los lotes fraccionados....

Art. 249.- Infracciones en materia de edificación.- Se impondrá multa del 25 al 50 por ciento del valor de la obra ilegal ejecutada, siempre que la infracción no

estuviera calificada como muy grave a quienes realicen obras de edificación que no correspondan con el uso del suelo en el que se ejecuten o que superen la ocupación permitida de la parcela o solar,..... El importe de la multa no será inferior a 600 €.

Se sancionará con multa del 25 al 50 % del valor de la obra realizada la ejecución de obras prohibidas en edificios calificados fuera de ordenación. El importe de la multa no será inferior a los 600 €....

Art 252.- Actuaciones sin licencia legalizables y otras infracciones. La ejecución de obras, instalaciones o demoliciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su realización serán sancionadas con multa del 2 al 6 por ciento del valor de la obra... La multa no podrá ser inferior a 300 €.

Serán sancionados con multa del 1 al 5 por ciento de su valor quienes lleven a cabo sin licencia cierres y vallados de fincas, sin que la multa pueda ser inferior a 300 €.

Estos datos son a título informativo, desprendiéndose de su análisis que el legislador ha querido incrementar la cuantía de las sanciones para evitar con ello la realización de obras ilegales. Se acompaña anexo a este informe hoja modelo extraída del análisis de las sanciones establecidas en la LUV.

Artículo 32.- Ordenes de ejecución y de derribo.

Conforme a lo establecido en el artículo 206 de la LUV, “los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio”.

En cumplimiento de este artículo, se aplicará el procedimiento establecido en la LUV y que orientativamente va desde el propio artículo 206 hasta el 218.

CAPÍTULO VI. AREA DE REHABILITACIÓN

Artículo 33.- Declaración de área en casco antiguo.

Tras la reciente aprobación del Documento de Declaración de Área de casco Antiguo en la localidad de Vallada, las viviendas sitas en el casco antiguo y en su zona de influencia (conforme al proyecto) tienen la posibilidad de acogerse a

línea de subvenciones para rehabilitar las construcciones, preparadas por la Conselleria, denominándose PROGRAMA RESTAURO.

El concepto de rehabilitación se extiende también al equipamiento primario comunitario e incluso al equipamiento social, cultural y educativo.

La rehabilitación deberá ser coherente, basándose en los siguientes extremos:

1. Adecuación estructural.
2. Adecuación funcional.
3. Habitabilidad.
4. Accesibilidad y circulación de personas.
5. Adaptación a la normativa vigente.

Además, existe la posibilidad de realizar las intervenciones por fases mediante un PLAN DE INTERVENCIÓN REHABILITADORA, aunque este supuesto se suele dar más en edificios que en viviendas.

1. PROCEDIMIENTO.

2. INFORME DE COHERENCIA, que podrá emitir:

- a) La Administración competente.
- b) La Administración local.
- c) Facultativo competente designado por la Administración o por el particular.

3. INFORME DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO-ICE

Se basa en la evaluación del estado de conservación en cuanto a la coherencia de su rehabilitación. Se realizará por técnicos competentes de conselleria en materia de vivienda. Es preceptivo con carácter previo a la actuación rehabilitadora y debe fundar el informe de coherencia.

4. INTERVENCIÓN EN EL EDIFICIO.

5. OBTENCIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA PREVIS INSPECCIÓN DE LA CONSELLERIA.

Se informa a los vecinos que al acogerse a este tipo de subvención, la entidad promotora es la Conselleria, cuestión por la cual deberán solicitar información sobre el resto de documentación a aportar e incluso sobre la tramitación al edificio PROP que estime más conveniente.

El Ayuntamiento por tanto limita su competencia en la evacuación del informe de coherencia y la concesión de las correspondientes autorizaciones o licencias necesarias para desarrollar estas obras.