



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO VILLENA

**989** APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS.

#### EDICTO

Aprobada provisionalmente por el Pleno Municipal, en sesiones de 31 de mayo de 2018 y 25 de octubre de 2018 la ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, no habiendo sido presentadas alegaciones o sugerencias en los correspondientes períodos de información pública, conforme a lo prevenido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local se entienden definitivamente adoptados los referidos acuerdos provisionales, procediéndose a la publicación del texto íntegro de la ordenanza, conforme a lo indicado en el artículo 70.2 siguiente.

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO DE VILLENA.

*(Texto refundido final según acuerdos de aprobación del pleno municipal de 31 de mayo de 2018 y 25 de octubre de 2018)*

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Corresponde a los municipios, en su condición de administración pública de carácter territorial, el ejercicio de la potestad reglamentaria y de autoorganización, con vistas, entre otros objetivos, a mejorar la prestación de los servicios que tienen encomendados, satisfaciendo las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal

En ejercicio de esta facultad, este Ayuntamiento cuenta con una ordenanza reguladora del procedimiento para la tramitación de las licencias de carácter urbanístico, aprobada por el Pleno Municipal en sesión del día 29/06/2016, cuyo texto íntegro apareció publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 16/08/2006. Con posterioridad, el Pleno aprobó una modificación en esta ordenanza, en sesión de 20/12/2012, texto hecho público en el BOP de 09/04/2013.



La sucesiva entrada en vigor de nuevas disposiciones legislativas en la materia exige de los ayuntamientos un continuado esfuerzo de adaptación a las mismas, permitiendo disponer, en todo momento, de una herramienta útil y eficaz que se encargue de regular los distintos tipos de procedimientos existentes.

La entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP, pone de manifiesto el interés del legislador valenciano en poner en práctica una flexibilización de los regímenes autorizatorios en materia de urbanismo, introduciendo al lado de la tradicional técnica de autorización previa, de sujeción a licencia, la tramitación a través de la presentación de una declaración responsable para llevar a cabo la autorización de determinados actos y usos del suelo, con ampliación de los supuestos a los que la misma resulta aplicable, respecto de la contenida en la regulación anterior.

La presente ordenanza, por tanto, pretende establecer 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 reciente normativa urbanística valenciana.

Para alcanzar este objetivo hubiera podido bastar con la modificación de los términos de la ordenanza municipal actual, bien otorgando una nueva redacción a aquellos artículos directamente afectados, bien introduciendo el articulado que responda las necesidades de nuevo carácter. Dado el calado de los cambios a introducir, y con la finalidad de evitar la existencia de textos paralelos con vigencia sobre una misma materia, se ha optado por la confección de un nuevo texto refundido de la ordenanza municipal, que sustituya por completo a la anterior desde el momento de su entrada en vigor.

Se ha procurado la actualización de las referencias normativas hechas a la legislación sobre procedimiento administrativo común a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El capítulo Primero de esta ordenanza, se ocupa del establecimiento de las disposiciones de carácter general, de aplicación a los distintos tipos de autorizaciones reguladas. Se establece una definición de los diferentes conceptos que luego van a ser utilizados, así como se recoge la necesidad de incorporar como anexo los distintos modelos normalizados de actuaciones urbanísticas, a utilizar por la ciudadanía en sus relaciones con esta administración.

El capítulo Segundo aborda el derecho de información que asiste a la ciudadanía, con referencia a lo dispuesto en el artículo 227 LOTUP, como al artículo 5 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015, sobre derecho de información urbanística general y cédula de garantía urbanística.

El capítulo Tercero se encarga de regular las autorizaciones urbanísticas que adaptan la forma de licencia urbanística, definiendo los diversos tipos existentes y la documentación que debe aportarse para la solicitud de cada una de ellas.



Con una misma estructura y finalidad que el anterior, el capítulo Cuarto está dedicado a aquellas actuaciones que deben ser objeto de Declaración Responsable ante la administración, definiendo conceptos, detallando la documentación exigible en cada caso, en función del tipo de actuación.

Finalmente, el capítulo Cinco está destinado a regular las diversas obligaciones, de carácter formal y material, derivadas del otorgamiento de la autorización urbanística, o presentación de la declaración responsable.

Como ha quedado señalado, como Anexo de este texto normativo, se incorporan los diferentes modelos normalizados que deben presentarse para la tramitación de las autorizaciones o declaraciones reguladas.

## Índice

### Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1º. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.

Artículo 2º. Contenido de la Ordenanza.

Artículo 3º.- Definición de conceptos urbanísticos.

Artículo 4º.- Modelos normalizados de actuaciones urbanísticas.

Artículo 5º.- Reglas sobre la exigencia de visado y su materialización.

### Capítulo II. Derecho de información.

Artículo 6º.- El derecho de información urbanística.

Artículo 7º. Derecho de Información.

Artículo 8º. Cédula de Garantía Urbanística.

Artículo 9º.- Procedimiento para la expedición de la información o cédula de garantía urbanística.

Artículo 10º. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

### Capítulo III. Licencias urbanísticas.

Artículo 11. Actos sujetos a la obtención de licencia urbanística.

Artículo 12º. Competencias concurrentes.

Artículo 13º. La licencia de obra mayor.

Artículo 14º. La licencia de obra menor.

Artículo 15º. La licencia de parcelación.

Artículo 16º. La licencia de intervención en edificios catalogados.

Artículo 17º. La licencia de tala de arbolado.

Artículo 18º. La licencia de urbanización.

Artículo 19º. La licencia de cambio de uso.

Artículo 20º. La licencia municipal de ocupación.

### CAPÍTULO IV.- Declaración responsable.

Artículo 21º.- Actuaciones sujetas a declaración responsable.



Artículo 22º. Exclusión del régimen de declaración responsable.

Artículo 23º Efectos de la declaración responsable.

Artículo 24º.- Declaración responsable para la ocupación de edificaciones.

Artículo 25º.- Procedimiento de la Declaración Responsable.

Artículo 26º. Declaración responsable para instalación de tendidos y otros dispositivos de comunicación.

Artículo 27º. Documentación de la declaración responsable para obras e instalaciones.

Artículo 28º. Documentación de la declaración responsable para la ocupación de edificaciones.

#### Capítulo V.- Obligaciones derivadas del otorgamiento o presentación.

Artículo 29º.- Obligaciones materiales.

Artículo 30º.- Obligaciones formales.

Artículo 31º.- Transmisión de las licencias.

Artículo 32º.- Transmisión de las declaraciones responsables.

Artículo 33º.- Vigencia de las licencias urbanísticas.

Artículo 34º.- Caducidad.

Artículo 35º.- Los plazos de ejecución en los actos amparados en autorizaciones urbanísticas.

Artículo 36º.- La prórroga en las autorizaciones urbanísticas.

Artículo 37º.- Régimen de control e inspección municipal.

#### Disposición final.

#### Disposición derogatoria.

### ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS.

#### Capítulo I. Disposiciones generales.

#### **Artículo 1º. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.**

La presente ordenanza, dictada en desarrollo de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villena y de conformidad con la legislación urbanística y territorial vigente, tiene por objeto regular el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas y otras autorizaciones o declaraciones de este carácter en el término municipal de Villena.



## **Artículo 2º. Contenido de la Ordenanza.**

1.- Esta ordenanza regula los trámites y documentación necesaria para la obtención de cualquier autorización urbanística municipal, ya se trate de obras sujetas al régimen de declaración responsable, como de actos o usos sujetos a licencia urbanística. Regula los documentos que deben presentarse para solicitar del Ayuntamiento de Villena las licencias urbanísticas, actividades y autorizaciones que se expresan a continuación, así como establecer el trámite correspondiente para cada una:

2.- La ordenanza se encarga de regular los procedimientos relativos a informaciones urbanísticas, declaraciones responsables y licencias urbanísticas, de modo especial en los siguientes contenidos:

- a) Solicitud de Información Urbanística.
- b) Expedición de cédulas de garantía urbanística.
- c) Declaración responsable para los actos y usos sujetos a esta técnica autorizatoria.
- d) Licencia de obra mayor.
- e) Licencia de obra menor.
- f) Licencia de ocupación de edificios e instalaciones.
- g) Licencia de cambio de uso de construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Licencia de usos y obras provisionales, incluida la instalación de grúas y colocación de andamiajes en vía pública
- i) Licencia de parcelación, segregación de parcelas y declaración de innecesariedad.
- j) Licencia de intervención en edificios catalogados o elementos protegidos, incluidas actuaciones dentro del ámbito del Casco Histórico-Artístico de Villena.
- k) Licencia de tala de arbolado.
- l) Licencia de urbanización.
- m) La documentación necesaria a acompañar y régimen jurídico de aplicación para el resto de de actos o usos sujetos a licencia municipal.

## **Artículo 3º.- Definición de conceptos urbanísticos.**

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

**Licencia urbanística:** Acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad ciudadana 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.



**Declaración responsable urbanística:** Documento suscrito por la persona titular, prestadora o promotora, 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 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.

**Comunicación previa:** Aquel documento mediante el que las personas interesadas 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.

**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.

**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.

**Promotor/a:** Será considerada promotora 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.

**Proyectista:** Es el o la agente que, por encargo de la persona promotora y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

**Constructor/a:** Es la o el agente que asume, contractualmente ante la persona promotora, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto.

**Director/a de obra:** Es el o la 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.

**Director/a de la ejecución de la obra:** Es la o 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.

**Personal Técnico:** 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 facultada para la firma de certificados de cumplimiento normativo de la obra ejecutada y/o la actividad.



**Establecimiento:** Edificación o espacio físico determinado y diferenciado, ubicado en un emplazamiento concreto, esté o no abierto al público, que incluye el conjunto de todas las piezas que sean contiguas en dicho espacio y estén comunicadas entre sí.

**Instalación:** Conjunto de equipos, maquinaria e infraestructuras de que se dota un establecimiento para el ejercicio de una o varias actividades.

**OCA:** Organismo de Certificación Administrativa que disponga de la calificación correspondiente otorgada por la Administración competente, habilitado para la expedición de certificados que acrediten el cumplimiento, por la persona titular, prestadora o promotora, de todos y cada uno de los requisitos técnicos y administrativos exigidos por la normativa vigente para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.

**Obra de nueva planta:** Constituye obra de nueva planta la construcción de nueva factura de obras y edificaciones, la reconstrucción total o parcial de edificaciones preexistentes derivadas de una ruina o demolición previa y el incremento de superficies construidas y volúmenes sobre los existentes.

**Elemento estructural:** Cualquier elemento constructivo elaborado in situ o prefabricado que, dispuesto en el conjunto edificado, colabora de forma individual o en conjunto en la sustentación de aquél, frente a las acciones gravitatorias, cualquier otra acción mecánica externa como el sismo o el viento, entre otros, y los estados de cargas y sobrecargas activas y pasivas.

**Reposición o sustitución estructural:** Ejecución o colocación de nueva factura de elementos estructurales, individuales o generales debido a la insuficiencia de la capacidad mecánica o el deterioro avanzado que hacen irrecuperables los existentes.

**Rehabilitación integral:** Se entiende que existe cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Intervenciones generales tendentes a recuperar las condiciones de habitabilidad de las unidades de uso del inmueble.
- Afección estructural superior a un tercio de los elementos que la componen.
- Presupuesto superior al 50% del valor de reposición.

**Modificación sustancial del proyecto de obras:** Si tras la presentación de un proyecto, bien sea de los sometidos a autorización previa o bien para adjuntar al documento de declaración responsable, se presenta modificado del mismo, se entiende que existe modificado sustancial del proyecto y, por tanto, exige aplicación de la normativa en vigor en el momento de la presentación, cuando conlleve:

- 1.- Cambio de uso total del inmueble o bien de la parte de éste que sea el objeto del proyecto.
- 2.- Variación en la ocupación del suelo.
- 3.- Alteración volumétrica, incrementos y reducciones.
- 4.- Aumento del nivel de riesgo implícito respecto del proyecto inicial.
- 5.- Cambios básicos de la organización funcional.
- 6.- Cambios en el sistema constructivo elegido en el proyecto de origen.
- 7.- Concedida la licencia oportuna, el transcurso de los plazos legales o en su caso de la prórroga preceptiva.



#### **Artículo 4º.- Modelos normalizados de actuaciones urbanísticas.**

Como anexos a la presente Ordenanza figuran los modelos normalizados que se emplearán en la tramitación de los procedimientos, así como los modelos de declaración responsable para los 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 uno de los modelos normalizados se incluirán las instrucciones necesarias para su cumplimentación.

Estos modelos deberían encontrarse a disposición de las personas interesadas en las oficinas municipales así como en la página Web municipal, para general conocimiento.

La modificación de dichos modelos normalizados de declaración responsable y solicitudes de licencia urbanística se realizará mediante resolución del Alcalde/Concejal Delegado en la materia y manteniendo actualizados los mismos, en todo caso, tanto en las oficinas municipales como en la página web municipal. Dado que dichos modelos no tienen carácter normativo, la modificación de estos se podrá llevar a cabo sin necesidad de seguir el procedimiento legalmente establecido de modificación de la presente ordenanza municipal.

Dichos impresos normalizados se ajustarán al Marco Normativo vinculado a la Seguridad de la Información. Principalmente:

1. Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD) en adelante.
2. Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la Administración Electrónica (ENS en adelante.)
3. Real Decreto 951/2015, de 23 de octubre, de modificación del Real Decreto 3/2010, de 8 de enero.
4. Real Decreto 4/2010, de 8 de enero (Esquema Nacional de Interoperabilidad ENI en adelante)
5. Marcos Normativos donde LOPD, RDLOPD, ENS, ENI y RGPD son requeridos.

#### **Artículo 5º.- 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 que así lo prevea la normativa estatal en materia de visado colegial obligatorio, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio, o disposición que lo sustituya.



En los casos en que dicho visado no sea exigible legalmente, se presentará junto a la documentación técnica que corresponda una declaración firmada por el/la proyectista en la que manifieste la titulación que posee y que ésta le acredita para la redacción del documento técnico, su pertenencia al colegio profesional que corresponda señalando el número de colegiado, así como que no tiene inhabilitación para el ejercicio de la profesión. Como Anexo a esta ordenanza, se incluye modelo para esta declaración.

## Capítulo II. Derecho de información.

### **Artículo 6º.- El derecho de información urbanística.**

La información urbanística se regirá por los principios de accesibilidad y transparencia y la ciudadanía tendrán derecho a acceder a ella en los términos dispuestos en la legislación de procedimiento administrativo común, normativa urbanística y demás legislación aplicable, así como en la presente ordenanza.

A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por información urbanística toda la información de la que dispongan las administraciones públicas, en cualquier tipo de soporte material en que figure, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aprobados, y, en general, al régimen de zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos.

### **Artículo 7º. Derecho de Información.**

Toda persona tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito y en el plazo de un mes acerca de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos. La solicitud debe contener los datos identificativos de la persona que formula la consulta, y debe precisar de forma detallada la información que se solicita, debiendo el objeto de la consulta expresarse en cuestiones concretas y específicas, no admitiéndose consultas de tipo genérico o abstracto.

En el anexo de esta ordenanza se recogen los modelos normalizados para la solicitud de certificación acreditativa de la existencia o inexistencia de infracción urbanística, y sobre solicitud de certificación de compatibilidad



urbanística de una actuación, con expresión de la documentación que debe ser acompañada en cada caso.

### **Artículo 8º. Cédula de Garantía Urbanística.**

- a) El Ayuntamiento expedirá, a petición de las personas interesadas, y en el plazo de un mes, cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado de la misma. La Cédula expresará la zonificación y clasificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año.
- b) La persona propietaria 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 sobrevenida, siempre que la persona interesada no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en la cédula.
- c) El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

### **Artículo 9º.- Procedimiento para la expedición de la información o cédula de garantía urbanística.**

1.- La petición de solicitud de información o de cédula de garantía urbanística, deberá realizarse en el modelo normalizado que se recoge en los anexos de esta ordenanza, que se presentará en el Registro Municipal a los efectos oportunos y para la tramitación siguiente:

- a) Recibida la petición, acompañada de la documentación que se hace constar en el modelo, a fin de que se pueda identificar convenientemente la finca o parcela afectada, se decretará el inicio de la tramitación, pasando a los servicios técnicos para la emisión del preceptivo informe.
- b) En los supuestos en que no se identificara suficientemente los terrenos sobre los que se pretende obtener información suficiente o para la obtención de la cédula de garantía, se notificará al la persona interesada la existencia de deficiencias, requiriendo su subsanación en el plazo de diez días, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Durante este plazo quedará suspendido el plazo para la expedición de la información o cédula de que se trate.
- c) Si la solicitud está correctamente completada, se procederá el correspondiente informe técnico sobre lo solicitado, extendiéndose el oportuno certificado municipal con



su contenido, dando traslado la persona interesada, lo que deberá efectuarse dentro del plazo de un mes de la solicitud.

2.- Las peticiones de solicitud de información respecto a la compatibilidad urbanística de una ubicación, a los efectos de la solicitud de licencia ambiental o instrumento de intervención ambiental, así como sobre la existencia de infracción urbanística, se realizarán en los modelos normalizados que se acompañan en el anexo de esta ordenanza.

### **Artículo 10º. Señalamiento de alineaciones y rasantes.**

Previa solicitud por escrito de la persona interesada, en modelo normalizado que se recoge en el anexo, los servicios técnicos municipales determinarán de modo gráfico las alineaciones y rasantes oficiales que afecten a cualquier parcela que las tenga establecidas.

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

La solicitud irá acompañada de plano de situación y plano de solar a escala mínima 1:500, con determinación de las cotas necesarias para establecer la forma, superficie y situación respecto de las vías públicas colindantes, acotando anchos actuales de calles, señalando los servicios urbanísticos de la parcela y demás datos de interés que deban reflejarse.

Capítulo III. Licencias urbanísticas.

### **Artículo 11.º Actos sujetos a la obtención de licencia urbanística.**

1.- Se encuentran sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que pudieran ser procedentes con arreglo a la legislación sectorial y específica aplicable, los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo:

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



—

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

—

c) Las obras 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.

—

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

—

e) La demolición de las construcciones.

—

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

g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.

—

h) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.

—

i) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.

—

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

—

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural.

—

l) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado.

—

m) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.



- 
- n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- 
- o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- 
- p) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- 
- q) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o foresta.
- 
- r) La ejecución de obras de urbanización.
- 
- s) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- 
- t) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, excepto en suelo urbano, y siempre, en este caso, que no resulte afectado el dominio público.
- 
- u) La primera ocupación de las edificaciones e instalaciones, concluida su construcción, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas, cuando no quepa prestar declaración responsable por tratarse de actuaciones en suelo no urbanizable.
- 
- v) Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público no incluidas en el ámbito de aplicación del artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. El resto de estaciones o infraestructuras radioeléctricas, incluidas por tanto en el ámbito de aplicación de dicho artículo 34.6, se sujetarán a Declaración Responsable Urbanística, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados Servicios. (por tanto precisarán de licencia urbanística cuando la instalación o red radioeléctrica supere los 300 m<sup>2</sup>, tenga impacto en espacios naturales protegidos, en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, y que



además no cuente con un plan de despliegue aprobado, si cuenta con dicho plan se precisará declaración responsable de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo I del Título III).

w) Cualquier actuación que afecte al dominio publico, incluida la instalación de grúas, andamios o similares.

x) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.

2.- Con carácter general se encuentran sujetas a licencia urbanística cualesquiera obras y actuaciones que puedan afectar a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las obras en todo tipo de suelo que supongan construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las ya existentes y, en cualquier caso aquellos actos de edificación o uso del suelo que pretendan realizarse por particulares en terreno de dominio público.

3.- No precisan de licencia urbanística, además de las indicadas en el artículo 215 LOTUP, las siguientes actuaciones:

- a) Instalación de ferias, circos y demás actividades ambulantes.
- b) Obras promovidas por el municipio.
- c) Parcelaciones o divisiones de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
- d) Obras y actos sujetos a declaración responsable.
- e) Actuaciones auxiliares para la realización de una obra autorizada.
- f) Obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución.
- g) Obras de instalación de infraestructuras de red o radioeléctricas en edificaciones de dominio privado.

### **Artículo 12º. Competencias concurrentes.**

1. Las solicitudes de licencia urbanística se resolverán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en la legislación de aplicación y planeamiento vigente. Su obtención no excluye la obligación de solicitar y obtener aquellos permisos, autorizaciones o concesiones de otras administraciones públicas, exigibles por su legislación específica o sectorial.

2. Cuando con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística sea legalmente exigible la obtención de otras licencias, autorizaciones o concesiones, éstas deberán incluirse entre la documentación de la solicitud de licencia, no entendiéndose iniciado el procedimiento, a efectos de cómputo de plazos, en caso contrario.



3. Cuando para el otorgamiento de licencias sea exigible o se estime conveniente la emisión de informe previo de otras administraciones públicas, se solicitará de conformidad a la legislación aplicable, suspendiéndose los plazos de resolución, lo que se notificará a la persona interesada.

### **Artículo 13°. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de obra mayor.**

Se entiende por obra mayor las construcciones y edificaciones de nueva planta, la implantación de instalaciones, incluidas las casas prefabricadas, 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 fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios y que impliquen ampliación u obra de nueva planta, y la demolición de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes. Los desmontes, las explanaciones, los abanalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas. La apertura de caminos así como su modificación o pavimentación. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase. Siempre que no quepa su presentación como declaración responsable.

Para la obtención de la licencia de obra mayor, será precisa la presentación de la siguiente documentación:

- Impreso de solicitud según modelo normalizado con la identificación de las obras y de los/las agentes que intervienen en las mismas.
- Proyecto técnico por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático) 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.
- Plano de alineaciones oficiales.
- 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.
- 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.
- Documentación fotográfica, consistente en fotografías de la parcela donde se pretenda construir, 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.
- Impreso de Estadística de Edificación y Vivienda.



- Documento de aceptación de la dirección facultativa de las obras.
- Anexo de obras ordinarias 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 la persona promotora en una de las formas previstas en la ley.
- 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.
- Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se presentará Escritura Pública formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.
- Estudio de Integración Paisajística cuando se requiera de acuerdo con la LOTUP (en ausencia de planeamiento y ligadas a una Declaración de Interés Comunitario).

Una vez otorgada la licencia y con carácter previo y necesario al inicio de las obras deberá comunicarse el inicio de las mismas, aportándose la siguiente documentación, caso de no haber sido aportada inicialmente:

1. Documento de calificación empresarial del constructor/a.
2. Proyecto técnico por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático) 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
  - n) Cuando se trate de obras de demolición, se adaptará la documentación necesaria al objeto de la misma, grafiando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes y la vía pública, presentando, además, fotos de las fachadas y cubierta del edificio a demoler. En estos casos se acreditará que el constructor/a posee una póliza de responsabilidad civil que cubra contra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan



ocasionarse. Se aportará compromiso de la persona promotora acerca del destino de los residuos inertes, con expresión detallada del/de la gestor/a autorizada que vaya a hacerse cargo de los mismos. En las solicitudes de licencia urbanística de demolición, deberán especificarse los distintos tipos de residuos que van a generarse y el tratamiento que van a tener.

3. Sí se pretende la actuación sobre elementos comunes de un edificio, debe aportarse documentación acreditativa de su conocimiento por la Comunidad de Propietarios/as.

4. Para el supuesto de construcción de viviendas o almacenes agrícolas en suelo no urbanizable, además de la documentación expresada, debe aportarse copia compulsada del título de propiedad de la parcela y certificación catastral de la misma. Se exigirá además la documentación precisa para el cumplimiento de los requisitos específicos que se deriven de la aplicación de la legislación sobre suelo no urbanizable.

#### **Artículo 14º. Documentación necesaria para la licencia de obra menor.**

Se entiende por obra menor las obras de modificación o reforma que únicamente alteren la disposición interior de los edificios; sin afectar de modo sustancial a la fachada, a la cubierta o a la estructura de los edificios y sin ampliación de la superficie construida. Así como también la colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública y el levantamiento de muros de fábrica y el vallado, siempre que no quepa su presentación como declaración responsable.

Para la obtención de licencia de obra menor, será precisa la presentación de la siguiente documentación:

- a) Impreso de solicitud según modelo normalizado con la identificación de las obras y de los/las agentes que intervienen en las mismas.
- b) Fotografías que describan completamente la edificación existente, acompañadas de croquis que describa las obras a realizar.
- c) Compromiso expreso de no disminuir con las obras las condiciones de habitabilidad de la vivienda a reformar.
- d) Si las obras suponen modificación de la distribución, se deberá aportar un croquis acotado de las obras a realizar tanto del estado actual como del estado reformado, acompañado de certificado técnico que acredite el cumplimiento de la normativa de aplicación.
- e) Presupuesto detallado por capítulos de la obra a realizar.
- f) Para los casos de realización de trabajos en altura sobre la vía pública, certificación acreditativa del cumplimiento por la empresa constructora de la normativa de seguridad y salud en el trabajo.



- g) En trabajos que afecten a la vía pública, documentación fotográfica, consistente en fotografías de la vía pública afectada por obras o por la instalación de plataformas o andamiajes.

Una vez iniciadas las obras, deberá estar expuesto en lugar visible una copia en papel en tamaño A4 de la licencia concedida.

### **Artículo 15º. Documentación necesaria para la licencia de parcelación.**

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos queda sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad, conforme a lo que se dispone en el artículo 228 LOTUP.

2. La solicitud de licencia de parcelación precisa de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Instancia de solicitud en modelo normalizado, expresiva de los datos personales. De actuar por representación deberá acreditarse documentalmente la misma.
- b) Acreditación del título de propiedad de la finca, mediante la presentación de copia compulsada del título de propiedad actualizado, certificación del registro de la propiedad o nota simple actualizada a la fecha de presentación.
- c) Proyecto suscrito por técnico competente, en el que debe expresarse:
  - o Descripción literaria de la finca inicial.
  - o Descripción literaria de las fincas resultantes, con expresión de su superficie y linderos.
  - o Plano de situación respecto del planeamiento vigente y planos de las fincas iniciales y resultantes con la escala y el nivel de detalle suficientes.
  - o Plano de situación y de las fincas iniciales y resultantes, referidos a la cartografía catastral actualizada.
- d) 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) En su caso, documento de alineaciones oficiales de todas las fincas afectadas.
- f) En su caso, certificación expedida por la comunidad de regantes o administración competente expresiva del carácter de regadío de la finca.



**Artículo 16°. Documentación necesaria para la solicitud de licencia de intervención en edificios catalogados.**

Se entiende por intervención cualquier actuación sobre un edificio o inmueble patrimonialmente protegido o catalogado o que sea objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconociendo colectivo se expresa en la catalogación.

La documentación necesaria que debe acompañar a la solicitud de licencia de intervención, además de la exigida en esta ordenanza para el tipo de obras que se vaya a realizar, es la siguiente:

- a) Levantamiento a escala 1:50 de la edificación existente y descripción fotográfica completa de sus elementos.
- b) Justificación de la adecuación de las obras a la protección del bien patrimonial.
- c) De resultar necesario, autorización de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, acompañado del proyecto autorizado con la misma.
- d) Autorización de la Conselleria competente en materia de cultura respecto de las posibles afecciones a elementos arqueológicos cuando las obras se localicen en Área de Vigilancia o Protección Arqueológica así como el estudio previo realizado.
- e) Para la actuación en edificaciones situados en el casco antiguo de la ciudad, se estará, además, a lo dispuesto en el Plan Especial de Conservación y Restauración del Casco Histórico de Villena.

Requerirán siempre de proyecto técnico aquellas obras que tengan carácter de intervención total en edificio catalogado o que dispongan de algún tipo de protección ambiental o de carácter histórico artístico, así como las de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

**Artículo 17°. Documentación necesaria para licencia de tala de arbolado.**

1. Para la solicitud de tala de arbolado, debe acompañarse:

- a) Impreso de solicitud de licencia.
- b) Plano de situación referido al de clasificación de suelo del Plan General de Ordenación Urbana, escala mínimo 1:5000.



- c) Plano de parcela en el que se refleje la edificación existente, indicando los ejemplares vegetales de los que se solicita la tala.
- d) Memoria explicativa que comprenda descripción de las especies afectadas y su número, justificación de la necesidad de la tala y situación en que ha de quedar el resto del arbolado o masa forestal y reposición, en su caso, para no causar impacto negativo en el medio natural.
- e) Documento explicativo de las medidas compensatorias medioambientales que se realizarán en la ubicación en que se realice la tala de arbolado.
- f) Presupuesto de ejecución de la tala y volumen de madera.

2. La resolución de la solicitud, previos los informes pertinentes, puede establecer medidas adicionales consistentes en: limpieza de restos de la zona; evitar tala de especies autóctonas, árboles monumentales o conjuntos de arbolado singular; imponer la replantación de arbolado; depósito de fianza que garantice la limpieza o repoblación que pueda imponerse; en general, cuantas otras medidas puedan derivarse de la Ordenanza Municipal sobre Protección de Zonas Verdes y Arbolado Urbano.

3. Para el caso de tratarse de de tala o abatimiento de arbolado que, por realizarse en el medio rural, disponga de autorización de los órganos competentes en materia agraria forestal, y no se encuentre sujeta a la obtención de licencia municipal, deberá justificarse esta circunstancia ante el Ayuntamiento, de modo previo a la ejecución de la tala.

### **Artículo 18º. La 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/las agentes que intervienen en las mismas.
- b) Proyecto técnico por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático) que incluirá:
  - Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano. Incluirán la planta viaria del planeamiento que se ejecuta y del entorno inmediato.
  - Planos de proyecto y de detalle.
  - Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
  - Mediciones.
  - Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
  - Presupuesto general y resumen de presupuesto.
  - Estudio de Seguridad y Salud.
  - Estudios específicos (tráfico, inundabilidad, contaminación, reutilización de aguas, y otros que puedan ser necesarios o exigidos por la legislación sectorial aplicable).
- c) Plano 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.

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

- a) Documento de calificación empresarial del constructor/a.
- b) Copia en papel en tamaño A4 del cartel informativo que deberá estar expuesto en la obra y que identifique la misma conforme al modelo normalizado.
- 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 de aceptación de la dirección facultativa de las obras.

### **Artículo 19º. Documentación necesaria para la licencia de cambio de uso.**

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 por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático) 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) Documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la licencia.
- e) 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 licencia de obra mayor o menor según respondan a una u otra definición

### **Artículo 20º.- Documentación necesaria para la licencia municipal de ocupación.**

1.- Es objeto de la licencia de ocupación la autorización de la primera ocupación de los edificios e instalaciones una vez concluida su ejecución, así como el segundo y posteriores actos de ocupación de viviendas, en los supuestos en que por ubicarse en suelo no urbanizable no cabe la presentación de declaración responsable.

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.



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 las mismas, 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.

2.- Para las construcciones de nueva planta con licencia de edificación, así como en los casos de reciente realización de obras de ampliación, reforma o rehabilitación, deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Impreso de solicitud, en modelo normalizado recogido en el anexo.
- b) Documentación acreditativa del título de propiedad o de ocupación de la vivienda.
- c) Documentación fotográfica consistente en fotografías de la parcela en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con la misma, así como las fachadas de los edificios colindantes, si los hay, y fotografías que describan completamente la edificación terminada.
- d) Certificación de disponibilidad de suministro de las compañías y entidades suministradoras de servicios públicos, o justificación del adecuado suministro de energía eléctrica y agua potable.
- e) Certificación final de obra expedida por la dirección facultativa y visado por el colegio respectivo.
- f) Acta de recepción de la obra.
- g) Alta catastral de la edificación.
- h) Certificado de aislamiento acústico conforme a la normativa de aplicación.
- i) Si la edificación se realizó con urbanización simultánea, certificado final de las obras de urbanización.
- j) Copia de la notificación de la licencia de obras autorizada.
- k) En caso de existencia de aparatos elevadores, certificado de puesta en funcionamiento y su rendimiento supervisado por la Conselleria de Industria.
- l) Etiqueta de eficiencia energética del edificio terminado y documento de registro del certificado de eficiencia energética.
- m) Certificado de la dirección de obras relativo al sistema de depuración de aguas residuales, si se carece de conexión a la red de alcantarillado, con mención a su correcto funcionamiento, tratamiento y vertido, aportando autorización del organismo de cuenca, o autorización de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales en caso de vertido a depósito estanco.

3.- Para las construcciones que no hayan obtenido anteriormente licencia de ocupación o análoga, deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Impreso de solicitud, en modelo normalizado recogido en el anexo.
- b) Documentación acreditativa del título de propiedad o de ocupación de la vivienda.



- c) Documentación fotográfica consistente en fotografías de la parcela en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con la misma, así como las fachadas de los edificios colindantes, i los hay, y fotografías que describan completamente la edificación terminada.
- d) Certificación de disponibilidad de suministro de las compañías y entidades suministradoras de servicios públicos o justificación del adecuado suministro de energía eléctrica y agua potable.
- e) Certificado expedido por personal técnico competente acreditativo del cumplimiento de la normativa de aplicación de acuerdo con el uso y características del edificio.
- f) Certificado de técnico competente relativo al sistema de depuración de aguas residuales, si se carece de conexión al alcantarillado, con mención a su correcto funcionamiento, tratamiento y vertido, aportando autorización del organismo de cuenca o autorización de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales en caso de vertido a depósito estanco.
- g) Alta catastral de la edificación.

#### CAPÍTULO IV.- Declaración responsable.

##### **Artículo 21.- Actuaciones sujetas a declaración responsable.**

1.- Se encuentran sometidas al deber de declaración responsable a este Ayuntamiento, las siguientes actuaciones:

- a. Solo en suelo clasificado como urbano, y siempre que no resulten afectados terrenos que formen parte del dominio público, la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
- b. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto interior o exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación de obra ni obra de nueva planta, excepto actuaciones en suelo no urbanizable, sujetas a licencia.
- c. Las 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 que no requieran colocación de andamiaje en la vía pública, excepto actuaciones en suelo no urbanizable, sujetas a licencia.
- d. La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto con la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas, excepto actuaciones en suelo no urbanizable, sujetas a licencia.

2.- La sujeción de las actuaciones señaladas al régimen de declaración responsable, se efectúa sin perjuicio de la exigibilidad de proyecto técnico de ejecución para aquellas en todos aquellos casos en que así proceda. En cualquier caso, será exigible la presentación de este documento, para los siguientes supuestos:

- Cuando la obra suponga la implantación de la primera actividad o conlleve la modificación del uso o actividad existente requerirá siempre la presentación de Proyecto Técnico suscrito por facultativo/a competente.
- Cuando la obra sea de modificación, reforma o rehabilitación, que altere la configuración arquitectónica de la edificación, construcción o instalación,



entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, o cuando modifique sustancialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación.

- Cuando se trate de la ejecución de sondeos.

3.- Con independencia de la sujeción de las actuaciones señaladas a la declaración responsable, y en la medida que las obras comunicadas puedan afectar a la vía pública, se exigirá la constitución de garantía en los casos y con la regulación dispuesta en el artículo 14 de la ordenanza municipal reguladora de solares y seguridad y usos en la vía pública por la ejecución de obras que le afecten.

#### **Artículo 22.º Exclusión del régimen de declaración responsable.**

Quedan excluidas de la declaración responsable:

- a) Obras que afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, bienes de interés cultural, bienes de relevancia local o que dispongan de protección por sus características ambientales o histórico-artísticas, que quedan sujetos a la obtención de licencia.
- b) Obras en todo tipo de suelo que supongan construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las ya existentes.
- c) Actuaciones que afecten a un servicio, instalación o infraestructura pública.
- d) Actuaciones que se refieran a obras que hayan sido objeto de una orden de paralización, como consecuencia de un expediente de protección de la legalidad urbanística.
- e) Actuaciones sujetas al régimen de autorizaciones para grúas, andamios y similares, dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de solares y seguridad y usos en la vía pública por la ejecución de obras que le afecten.

#### **Artículo 23.º Efectos de la declaración responsable.**

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

La ejecución de obras por el procedimiento de declaración responsable, se llevará a cabo sin perjuicio del ejercicio por el municipio de las facultades de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio de ese derecho y de la adecuación de las obras e instalaciones ejecutadas al contenido de la declaración manifestada.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o su falta de presentación, supondrá la imposibilidad de iniciar las obras o realizar los actos correspondientes.



#### **Artículo 24.- Declaración responsable para la ocupación de edificaciones.**

La Declaración Responsable de edificaciones o partes de las mismas susceptibles de uso individualizado, se formula con las siguientes finalidades:

a) Permitir la ocupación de las edificaciones, que cuenten con licencia municipal, una vez concluidas sus obras de construcción. El objeto del procedimiento es comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue otorgada la licencia de edificación.

b) Renovación de la licencia de ocupación y permitir la segunda o ulteriores ocupaciones de la edificación, transcurridos diez años desde el otorgamiento de la primera licencia, o declaración responsable, en dos casos: cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad; cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de aguas, gas o electricidad.

El objeto del procedimiento es comprobar la adecuación de la edificación a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios, ajustándose a las condiciones que supusieron el otorgamiento o autorización de la primera ocupación.

c) Permitir la ocupación de edificaciones, levantadas sin licencia municipal, que no hayan obtenido anterior licencia de ocupación, por lo que no resulta posible la renovación de la misma.

El objeto del procedimiento es comprobar la adecuación de la edificación a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios. Serán requisitos necesarios para que puedan surtir efectos estas declaraciones responsables de ocupación: la prescripción de las infracciones urbanísticas que, en su caso, se hubieran cometido; la falta de actuaciones tendentes a la restauración de la legalidad urbanística, tanto por parte del municipio como por otras administraciones competentes; el cumplimiento de los requisitos técnicos derivados de la aplicación de la normativa urbanística y sectorial; permisibilidad del uso a que se destina la edificación con arreglo a la normativa en vigor.

d) Permitir la ocupación de edificaciones ya existentes, sobre las que se hayan efectuado de modo reciente obras de ampliación reforma o rehabilitación con licencia municipal o declaración responsable adecuada.

La finalidad del procedimiento es comprobar la adecuación de la obra ejecutada para el que fue otorgada la licencia de reforma o rehabilitación, o el acompañado con la declaración responsable adecuada.

No será necesaria la presentación de declaración responsable de ocupación cuando la edificación vaya a ser destinada a un uso no residencial para el que resulte necesario el pertinente instrumento de intervención ambiental o licencia de apertura.

#### **Artículo 25.- Procedimiento de la Declaración Responsable.**

Se seguirá el siguiente procedimiento:



- a) La declaración deberá efectuarse en documento normalizado, acompañado de la documentación que se señala en el artículos 26 y 27 siguientes.
- b) El registro de la documentación completa en el Registro General de Documentos del Ayuntamiento de Villena, supondrá la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal.
- c) Si la actuación declarada se ajusta, en principio, a una actuación para la que cabe declaración responsable pero la documentación o los datos aportados resultan insuficientes, su sola presentación no habilita para la ejecución de las obras e instalaciones. El Ayuntamiento, dentro del plazo de los quince días siguientes a su presentación trasladará la persona interesada oficio en el que se señalen las deficiencias advertidas, así como indicando que debe abstenerse de ejecutar la actuación. Hasta en tanto no se hayan subsanado las deficiencias advertidas y haya sido presentada toda la documentación exigible, no se considerará realizado el trámite de comunicación de la declaración responsable.
- d) Si la actuación comunicada no se ajusta a alguna de aquellas para las que cabe la declaración responsable, la sola presentación de la misma no habilita para la ejecución de obra alguna. El Ayuntamiento notificará al promotor la ineficacia del trámite efectuado y la necesidad de transformar el mismo en una solicitud de la licencia urbanística procedente, que deberá ser formulada por la persona interesada, acompañada de la documentación exigida en esta ordenanza según la actuación de que se trate.
- e) Si se aprecia inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifiesto o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o no se presenta ninguno, resulta la imposibilidad de iniciar las obras o realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga conocimiento de estos hechos. Se instruirá procedimiento en este sentido por el que:
  - Cautelarmente se ordenará la abstención en la ejecución de cualesquiera obras o instalaciones.
  - Emitidos los informes necesarios y previo trámite de audiencia la persona interesada, se dictará la resolución administrativa oportuna que declarará la concurrencia de las circunstancias señaladas, la inexistencia de declaración responsable y, en su caso, la necesidad de solicitar la oportuna licencia urbanística para las actuaciones pretendidas. Para el supuesto de que hubiesen llegado a ejecutarse obras, se ordenará la persona interesada la restitución de la situación jurídica al momento previo al reconocimiento, o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente. Sin perjuicio de que pueda ordenarse la incoación del procedimiento sancionador correspondiente, si fuera procedente.
  - Para el caso de tratarse de una declaración responsable para la ocupación de edificaciones, la resolución citada manifestará de modo expreso que el trámite realizado no habilita para la contratación con las empresas prestadoras de los servicios públicos de electricidad, agua y gas.
- f) Si la declaración responsable comunicada se adecua a lo dispuesto en la legislación aplicable y en esta ordenanza, una vez efectuada la misma, acompañada de toda la documentación necesaria, el/la promotora estará habilitada para el inicio inmediato de las obras. De tratarse de ocupación de edificación, se remitirá a la persona interesada notificación en la que se haga constar que el trámite realizado es suficiente al objeto de la contratación con las empresas prestadoras de los servicios públicos de electricidad, agua y gas.



- g) La ejecución de las obras contenidas en la declaración responsable, debe ajustarse al plazo manifestado en la misma, que no podrá exceder, en ningún caso, de seis meses. Transcurrido el mismo, la continuidad o inicio en la ejecución de obras, precisará de una nueva comunicación de declaración responsable en los términos y con la documentación exigible.

**Artículo 26.- Declaración responsable para instalación de tendidos y otros dispositivos de comunicación.**

La documentación a 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, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, será la siguiente:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Proyecto técnico o memoria técnica (según proceda) de las obras a realizar, suscrito por personal técnico competente, proporcionado a la entidad de tales obras.
- d) Declaración responsable del personal técnico proyectista y dirección de la ejecución de las obras.

**Artículo 27. Documentación de la declaración responsable para obras e instalaciones.**

1.- Las declaraciones responsables para obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones y los edificios, e instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso, que no supongan ampliación ni obra de nueva, deben acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado, según modelo que se acompaña en el anexo.
- b) Manifestación expresa de que la declaración presentada cumple con los requisitos exigibles para su presentación, siendo admisible como declaración responsable y de que con las obras no se produce una disminución de las condiciones de habitabilidad de la vivienda a reformar, en su caso.
- c) Proyecto técnico, redactado por profesional competente, visado por su colegio oficial, en los términos del Real Decreto 100/2010, de 5 de agosto, sobre visado obligatorio. De no ser preciso el visado, declaración responsable del/de la proyectista.



- d) Aceptación de la dirección facultativa, visada por su colegio oficial, en los términos señalados en el apartado anterior. De no ser preciso el visado, declaración responsable de la dirección facultativa.
- e) Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud que resulte exigible, en su caso.
- f) Copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la obra.
- g) Acreditación de la constitución de la garantía exigible, en los casos en que así proceda, por poder suponer las obras perjuicios para la vía pública.
- h) Si la actuación afecta a elementos comunes de un edificio, acreditación de su conocimiento por la Comunidad de Propietarios/as.
- i) Actuaciones que requieran la previa concesión de otras autorizaciones, permisos o concesiones por la administración pública, debe acreditarse la obtención de los mismos.
- k) En actuaciones por obras vinculadas a licencia o instrumento de intervención ambiental, se aportará documento de renuncia a la responsabilidad municipal en el caso de que se deniegue la citada licencia o resulte inviable su ejercicio, en el modelo normalizado que se acompaña como anexo.

2.- 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, deben acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Impreso normalizado, según modelo que se acompaña en el anexo.
- b) En reformas interiores en que se efectúe modificación puntual de la distribución, se aportará croquis acotado de las obras a realizar con identificación del estado actual y el estado reformado, así como certificado o memoria técnica acerca del cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación en función del uso.
- c) Manifestación expresa de que la declaración presentada cumple con los requisitos exigibles para su presentación, siendo admisible como declaración responsable y de que con las obras no se produce una disminución de las condiciones de habitabilidad de la vivienda a reformar, en su caso.
- d) Plano de emplazamiento de la obra referido al planeamiento vigente.
- e) Copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la obra.
- d) Presupuesto detallado de las obras.
- e) Acreditación de la constitución de la garantía exigible, en los casos en que así proceda, por poder suponer las obras perjuicios para la vía pública.
- f) Si la actuación afecta a elementos comunes de un edificio, acreditación de su conocimiento por la Comunidad de Propietarios/as.
- g) En actuaciones por obras vinculadas a licencia o instrumento de intervención ambiental, se aportará documento de renuncia a la responsabilidad municipal en el caso de que se deniegue la citada licencia o resulte inviable su ejercicio, en el modelo normalizado que se acompaña como anexo.



**Artículo 28. Documentación de la declaración responsable para la ocupación de edificaciones.**

1.- Primera ocupación de construcciones de nueva planta con autorización municipal, así como edificaciones en las que se han llevado a cabo, con autorización municipal, obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación alterando su configuración arquitectónica, debe aportarse la siguiente documentación:

- a) Impreso de presentación en modelo normalizado acompañado al anexo.
- b) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble.
- c) Copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o copia del documento necesario para proceder a la alteración catastral debidamente presentado ante los organismos competentes.
- d) Documentación fotográfica consistente en fotografías de la parcela, con la situación de los viales lindantes con la misma, fachadas de edificios colindantes y de la edificación terminada.
- e) Certificación de disponibilidad de suministro de las compañías y entidades suministradoras de servicios públicos.
- f) Certificación final de obras expedido por la dirección facultativa, visado en los términos del Real Decreto 100/2010, de 5 de agosto, sobre visado obligatorio. De no ser preciso el visado, declaración responsable del/ de la proyectista.
- g) Certificado acreditativo del aislamiento acústico.
- h) En los casos de edificación y urbanización simultánea, certificado final de las obras de urbanización.
- i) Acta de recepción de la obra de construcción.
- j) Certificado de puesta en funcionamiento, y su rendimiento, de aparatos elevadores, visado por la Conselleria competente, caso de la existencia de ascensor.
- k) Certificado de la dirección de obras relativo al sistema de depuración de aguas residuales, si se carece de conexión a la red de alcantarillado, con mención a su correcto funcionamiento, tratamiento y vertido, aportando autorización del organismo de cuenca, o autorización de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales en caso de vertido a depósito estanco.
- l) Etiqueta de eficiencia energética del edificio terminado, para edificios cuya solicitud de licencia de obras sea posterior a 01/11/2007.
- m) Copia de la licencia municipal de edificación.
- n) Un ejemplar en CD del proyecto o estado final de las obras. Caso de introducción de modificaciones aprobadas por la administración en el proyecto inicial, proyecto técnico refundido.
- ñ) Acreditación de la autorización de la instalación solar térmica por la Conselleria competente.
- o) Certificado final de las instalaciones correspondientes a las infraestructuras comunes de telecomunicación.

2.- Renovación de la licencia de ocupación, al haber transcurrido más de 10 de años desde su otorgamiento, y casos de segunda o posterior transmisión de la propiedad o formalización de nuevos contratos de suministro de servicios públicos, debe presentarse la siguiente documentación:

- a) Impreso de presentación en modelo normalizado acompañado al anexo.



- b) Copia o acreditación de la licencia de ocupación otorgada con anterioridad.
- c) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda.
- d) Certificado expedido por personal técnico competente que acredite que el edificio, o la parte del mismo susceptible de uso individualizado, se ajusta a las condiciones de otorgamiento de la licencia de ocupación anterior, cumpliendo con la normativa técnica de habitabilidad y diseño que le es de aplicación.

3.- Ocupación de edificios existentes que no obtuvieron autorización municipal para su ocupación o análoga con anterioridad, por lo que no es posible su renovación, deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Impreso de presentación en modelo normalizado acompañado al anexo.
- b) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble.
- c) Copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o copia del documento necesario para proceder a la alteración catastral debidamente presentado ante los organismos competentes.
- d) Documentación fotográfica consistente en fotografías de la parcela, con la situación de los viales lindantes con la misma, fachadas de edificios colindantes y de la edificación terminada.
- e) Certificación de disponibilidad de suministro de las compañías y entidades suministradoras de servicios públicos.
- f) Certificado expedido por personal técnico competente que acredite que el edificio, o la parte del mismo susceptible de uso individualizado, se ajusta a las condiciones de otorgamiento de la licencia de ocupación anterior, cumpliendo con la normativa técnica de habitabilidad y diseño que le es de aplicación.
- k) Certificado de técnico competente relativo al sistema de depuración de aguas residuales, si se carece de conexión a la red de alcantarillado, con mención a su correcto funcionamiento, tratamiento y vertido, aportando autorización del organismo de cuenca, o autorización de la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales en caso de vertido a depósito estanco.

Capítulo V.- Obligaciones derivadas del otorgamiento o presentación.

### **Artículo 29.- Obligaciones materiales.**

1. La persona titular de una licencia urbanística municipal, o de una declaración responsable, está sujeta a las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las específicas que atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso pudieran establecerse:

- 1. Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, dentro de los plazos concedidos, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.
- 2. No proceder al inicio de la ejecución de las obras hasta en tanto no se hayan satisfecho los derechos correspondientes y depositada la fianza en



garantía de restitución a sus condiciones anteriores de la vía pública afectada.

3. No proceder al inicio de las obras hasta que no se presente en el Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución, y, revisado éste por los servicios técnicos, sea expresamente autorizado el inicio en el desarrollo de las obras.
4. Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.
5. Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida.
6. Durante la ejecución de las obras se deberán establecer y mantener las condiciones de seguridad aplicables y que se le puedan indicar por los servicios técnicos del Ayuntamiento, así como evitar y reparar los daños que se ocasionen en bienes o espacios públicos o que discurren por ellos.
7. Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras puedan causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.
8. Retirar, en un plazo no superior a 5 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior,

### **Artículo 30.- Obligaciones formales.**

1. La persona titular de una licencia de obra mayor debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

- Inicio de las obras, a fin de que se supervise por los Servicios Técnicos Municipales la posición de la planta de la edificación antes de comenzar la cimentación, en los casos en que se trate de obras de nueva planta o ampliación en superficie.
- Finalización de las obras.
- Interrupción justificada de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

2. La persona titular de una licencia está asimismo obligada a:

1. Satisfacer las exacciones municipales derivadas de su solicitud o de su otorgamiento.
2. Disponer a la vista, durante el proceso de ejecución, copia del título habilitante para las mismas.



3. Si se trata de obras que han exigido proyecto técnico, debe colocarse y mantenerse durante el proceso de ejecución, un cartel informativo en los términos dispuestos en esta Ordenanza.

### **Artículo 31.- Transmisión de las licencias.**

1. Las licencias urbanísticas de obras, podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento, mediante escrito firmado por ambas personas interesadas. En el supuesto de que la obra se encuentre en curso de ejecución, a esta comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por la dirección técnica de la obra. Si la obra estuviese condicionada por aval o cualquier tipo de garantía, la nueva persona titular debe constituir idénticas garantías a las que tuviese establecidas quien transmite. Sin el cumplimiento de los expresados requisitos, las responsabilidades de todo orden que pudieran derivarse, serán exigibles indistintamente la antigua y por la nueva propiedad de las obras.

2. Cuando cese la dirección facultativa y/o la empresa constructora, encargadas de la ejecución de las obras, no podrá continuarse con las mismas hasta en tanto no se produzca nueva designación y tenga de ello constancia el Ayuntamiento. Cualquier persona técnica y/o empresaria constructora que dejare de actuar en la obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo de las setenta y dos horas siguientes. Para el supuesto del personal técnico director, deberá aportarse escrito visado por el Colegio oficial correspondiente.

3. El incumplimiento de la obligación de comunicar la transmisión operada, determinará la responsabilidad solidaria del anterior y de la nueva persona titular no siendo causa de caducidad de licencia.

### **Artículo 32.- Transmisión de las declaraciones responsables.**

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 una tercera persona 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.

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 la persona promotora original. En el supuesto de que la obra se encuentre en curso de ejecución, a esta comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por la dirección técnica de la obra. Si la obra estuviese condicionada por aval o cualquier tipo de garantía, la nueva persona titular debe constituir idénticas garantías a las que tuviese establecidas quien transmite.



El incumplimiento de esa obligación determinará la responsabilidad solidaria de la anterior y de la nueva titular.

### **Artículo 33.- Vigencia de las licencias urbanísticas.**

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna o algunas de las causas que se especifican:

- a) Resolución judicial o administrativa o suspensión temporal de los efectos de la licencia.
- b) Desistimiento o renuncia la persona interesada, comunidad en forma a la administración concedente.
- c) Incumplimiento de las concisiones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas. d. Caducidad de la licencia.
- d) La pérdida de la eficacia de la licencia de que se trate conllevará, en los casos en que así proceda, la obligación para la persona titular de la misma, a requerimiento de la autoridad municipal, de reponer la realidad física al estado en que se encontrare antes de su concesión.

### **Artículo 34.- Caducidad.**

1. El Ayuntamiento, previa la tramitación procedente y con audiencia la persona interesada, declarará la caducidad a todos los efectos de las licencias, cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Por incumplimiento de los plazos dispuestos en el momento de su otorgamiento para el inicio y ejecución de las obras, contados contar desde la fecha de la notificación del otorgamiento de la licencia de que se trate o del correspondiente permiso de inicio.
- b) Por incumplimiento de las condiciones a que la licencia hubiera quedado sujeta con ocasión de su otorgamiento.

2. La caducidad se produce por el mero transcurso de los plazos señalados, sin perjuicio de las prórrogas, y surtirá efecto una vez dictada y notificada resolución expresa por parte del órgano competente, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia,



se consideran como carentes de autorización, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

3. La declaración de caducidad se dictará por la Alcaldía, u órgano en quien delegue, previa audiencia de la persona interesada por plazo de quince días para la presentación de las alegaciones que considere oportunas.

### **Artículo 35.- Los plazos de ejecución en los actos amparados en autorizaciones urbanísticas.**

1.- Otorgada la licencia, queda sujeta a los plazos de inicio, ejecución y no interrupción dispuestos en la resolución de su otorgamiento. Para el caso de que tal resolución no especificara tales plazos, se fija como plazo supletorio, un plazo 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.

2.- Las actuaciones amparadas por una Declaración Responsable deberán ser ejecutadas en el plazo indicado por la persona promotora en su declaración, que no podrá exceder de doce meses. La obra se deberá iniciar en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de recepción por el Ayuntamiento de la Declaración Responsable.

### **Artículo 36. La prórroga en las autorizaciones urbanísticas**

1.- Se podrán conceder prórrogas de los anteriores plazos, por un tiempo no superior a seis meses, 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.

### **Artículo 37. Régimen de control e inspección municipal..**

1. Las obras que se ejecuten no podrán exceder de aquellas manifestadas con la declaración responsable o licencia concedida. Las actuaciones que supongan una extralimitación del contenido de la misma, o sin haber sido formulada, equivaldrán a una ejecución de obras sin licencia o autorización municipal, con el ejercicio de las facultades que al Ayuntamiento corresponden en defensa y protección de la legalidad urbanística, sin perjuicio del régimen sancionador aplicable por infracción urbanística.

La ejecución de obras no incluidas en la declaración, que puedan estar comprendidas en algún supuesto de los que admiten este procedimiento, exigirá la previa presentación de nueva comunicación de declaración responsable, ajustada a lo que en esta ordenanza se regula.

2. El Ayuntamiento efectuará las comprobaciones necesarias para acreditar la ejecución de las obras de acuerdo con la autorización o declaración responsable, y la inexistencia de extralimitación en sus determinaciones.

Para el ejercicio de esta actividad, dispone el Ayuntamiento de las facultades que, en cuanto sujeto titular de la inspección urbanística le corresponden, con sujeción al contenido y actuaciones establecidas en la legislación reguladora de esta inspección.



3. La persona que se encuentre al frente de la obra, deberá disponer en todo momento la documentación que acredite la presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento o concesión de licencia, que deberá mostrar a requerimiento de los agentes de la autoridad municipal.
4. Tanto para el caso de obras objeto de licencia o de declaración responsable, se deberá disponer durante el tiempo que duren las obras, de un cartel informativo, visible desde la vía pública y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros, en el que se haga constar: Identidad del promotor/a las obras, del/ de la proyectista, del constructor/a y de la dirección facultativa de las obras y su ejecución; fecha y contenido de la misma.
5. Para el caso de declaración responsable para la ocupación de edificación, la misma no ampara la ocupación o uso de otras dependencias distintas de las declaradas.
6. Las obras, ejecutadas o actuaciones, objeto de la declaración responsable, quedan sujetas al pago de los impuestos o tasas que resulten procedentes, de acuerdo con las ordenanzas fiscales aplicables.
7. La paralización de las obras en caso de infracción, tanto se refiera a actuaciones sujetas a licencia, autorización o declaración responsable, se notificará mediante entrega del Decreto que acuerde dicha suspensión. Este Decreto se entregará por parte de la Policía Municipal en mano a quien se encuentre en el lugar de la infracción, sin perjuicio del resto de notificaciones que resulten legalmente procedentes. Notificada la suspensión de las obras afectadas por la supuesta infracción, las mismas se paralizarán automáticamente y el Ayuntamiento colocará un cartel en lugar visible en el que se indicará dicha circunstancia.

#### **Disposición final.**

La presente ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a que se refiere el artículo 65.2, en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, una vez se haya publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **Disposición derogatoria.**

Con la entrada en vigor de esta ordenanza se producirá la derogación de la Ordenanza Municipal sobre tramitación de licencias urbanísticas, aprobada por el pleno municipal en sesiones plenarias de 29/06/2006 y 20/12/2012, textos articulados hechos públicos en el Boletín oficial de la Provincia de Alicante de 16/08/2006 y 09/04/2013, respectivamente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Villena , 31 de enero de 2019

La Concejala de Urbanismo – Medio Urbano

Catalina Hernández Martínez