



Ayuntamiento de la

Villa de Firgas

**ORDENANZA REGULADORA DEL
PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION DE
LICENCIAS, ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y
DECLARACIONES RESPONSABLES PARA LA
PRIMERA OCUPACION, UTILIZACION DE
EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN
GENERAL, Y PARA LA HABITABILIDAD DE LAS
VIVIENDAS DE LA VILLA DE FIRGAS**

APROBACION INICIAL:

Pleno Corporativo, en sesión celebrada el día 14 de enero de 2013

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 34

(miércoles 13 de marzo de 2013) PAGINA: 4242

**(INCLUYE MODIFICACION APROBADA POR
ACUERDO PLENARIO DE 9 DE DICIEMBRE DE 2014 y 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015).**

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. Objeto y Ámbito de aplicación.

Artículo 1. Objeto de la ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los medios de intervención en la actividad urbanística de los ciudadanos, en especial los procedimientos de licencias y otros actos de control preventivo, comunicación previa, declaración responsable, así como, regular la publicidad por medio de las consultas, informes y certificados urbanísticos, con la finalidad de facilitar al administrado cualquier tipo de información que desee relacionada con la actividad urbanística de este Ayuntamiento

2. La ordenanza desarrolla la legislación urbanística y de ordenación de la edificación, así como las Normas Urbanísticas vigentes del municipio de la Villa de Firgas.

Artículo 2. Licencia urbanística y declaración responsable.

1. La licencia urbanística es un acto reglado de la administración municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2. En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

3. Por declaración responsable se entiende el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio, todo ello de conformidad a lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, en su redacción dada por el artículo 2 de la Ley 25/2009 de 22 de diciembre.

4. Por comunicación previa se entiende el documento mediante el cual los interesados ponen en conocimiento de la Administración municipal urbanística competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 23 de noviembre

Artículo 3. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, salvo que queden sometidos al régimen de comunicación previa o declaración responsable. En particular, están sometidos a licencia los siguientes:



a) Actos de edificación:

- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, así como la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional y la ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- La colocación de antenas de cualquier clase.
- La instalación y funcionamiento de grúas.
- La instalación de invernaderos y de cortavientos.
- Los cerramientos de fincas, muros y vallados.
- Los usos de carácter provisional.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.
- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas.
- Cualquier tipo de obras o usos que afectan a la configuración del territorio.

b) Los actos de disposición:

- Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluido en proyectos de compensación o reparcelación.

c) Actos de uso del suelo o subsuelo:

- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización.
- Los trabajos de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales.
- La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.

d) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

Artículo 4. Actos no sujetos a licencia urbanística.

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:



a) La primera utilización y ocupación de instalaciones en general, y la cédula de habitabilidad cuando se trate de viviendas que deberán ser precedidas por una declaración responsable en los términos establecidos en la presente ordenanza.

b) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en instrumentos de gestión urbanística con capacidad reparcelatoria.

c) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.

d) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento.

e) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.

f) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

En estos casos, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

g) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial, siempre que la Administración promotora de las mismas ultime el procedimiento alternativo de intervención municipal al efecto establecido.

h) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores y exteriores con criterios estéticos similares conformes a condiciones estéticas del Instrumento de Planeamiento Urbanística, de una sola vivienda o local como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como, la sustitución de las instalaciones propias y de la carpintería con criterios estéticos similares, o conformes a condiciones estéticas del Instrumento de Planeamiento Urbanístico.

i) Los cambios de titularidad de las licencias urbanísticas, para lo cual bastará la mera comunicación a que alude el artículo 16 de esta Ordenanza.

j) Las obras de apuntalamiento de construcciones declaradas en ruina.

k) En aquellos otros supuestos que lo contemple la ley.

Artículo 5. Órganos competentes para otorgar licencias.

Corresponde al Alcalde u órgano municipal en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 6. Sujetos obligados a licencia urbanística.

1. El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas físicas como a jurídicas, esto es, entidades de derecho privado o público y a Administraciones Públicas, salvo en los casos expresamente exceptuados en la legislación vigente.

2. Los particulares que pretendan actuaciones urbanísticas en suelo de dominio público son sujetos obligados a la petición, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.

3. Las Administraciones Públicas o sus órganos y entidades de derecho público que administren bienes de las mismas se ajustarán a los procedimientos establecidos en la legislación estatal o autonómica por actos promovidos por las mismas.

Artículo 7. Actuaciones que requieran autorizaciones o aprobaciones de otras Administraciones con carácter previo a la licencia urbanística.

1. Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo rústico no podrán obtener licencia urbanística municipal sin que previamente se haya aprobado el proyecto de Actuación Territorial o autorizado la Calificación Territorial, cuando ello fuera procedente, conforme determina la legislación vigente.

2. Tampoco podrán otorgarse las correspondientes licencias urbanísticas cuando los actos de edificación o uso del suelo requieran autorización previa de otras Administraciones con competencia sectorial en la materia.

3. Las licencias que se otorgaren sin el concurso de tales autorizaciones serán nulas de pleno derecho.

Artículo 8. Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística.

1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en el instrumento de planeamiento urbanístico vigente y en las Ordenanzas municipales de Edificación y Urbanización que en su caso se aprueben, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración Pública.

5. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, no podrán otorgarse mientras no se obtengan todas ellas.

6. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno.

En el caso anterior la licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

CAPÍTULO II.

Información urbanística e instrumentos para la modernización en la tramitación de procedimientos.

Artículo 9. Servicios de asesoramiento e información urbanística.



1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. Los servicios de asesoramiento e información urbanística estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Ayuntamiento.

3. En general, cualquier persona podrá examinar los documentos escritos o gráficos del instrumento de planeamiento urbanístico en vigor. Se facilitará al público la obtención de las copias de los documentos de planeamiento, con los costes previstos en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Artículo 10. Consultas urbanísticas.

1. Se podrán formular consultas relativas al régimen urbanístico aplicable a una determinada finca, polígono o sector, parcela, solar, edificio y/ o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos, y, del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

2. La consulta se presentará en documento normalizado y será contestada en el plazo de un mes. La solicitud de informe deberá acompañarse de plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien, la denominación precisa del área objeto de consulta, acompañada de cuantos documentos se estimen oportunos para su clarificación.

3. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia, presentar declaración responsable o comunicación previa, en su caso.

4. Deberá señalarse si se solicita certificación, simple informe o fotocopia compulsada de la documentación obrante en el instrumento o expediente concreto.

Artículo 11. Alineación oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se denomina alineación oficial a la línea definida en los planos correspondientes, que constituye el límite entre los terrenos dedicados a la edificación adjuntos a la misma, sea privada o pública y los dedicados a viales o espacio público.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la administración municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe aproximado de los gastos de urbanización que, en su caso, tuviera que asumir el promotor para dotar al terreno de la condición de solar.

3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo máximo de diez días. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano a escala 1:500, realizado sobre Cartografía Digital Oficial en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, y fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal.

b) Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la administración municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del

Registro de la Propiedad. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida.

5. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

6. Cuando entre la documentación a aportar para cada tipo de licencia figure la alineación oficial, tan solo deberá acompañarse con carácter preceptivo en suelo urbano consolidado.

No será preceptiva su aportación en el suelo ordenado por un Estudio de Detalle aprobado definitivamente ni en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable que cuenten con instrumentos de gestión urbanística con capacidad reparcelatoria definitivamente aprobados, siempre que en la solicitud se haga constar tal circunstancia.

Artículo 12. Administración urbanística electrónica.

El Ayuntamiento potenciará la Administración Urbanística Electrónica con la finalidad de que las actuaciones procedimentales y gestiones administrativas puedan realizarse, tanto por los servicios municipales como por los interesados, a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, con plena validez jurídica y total confidencialidad.

TÍTULO II. - LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO I

Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Artículo 13. Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Artículo 14. Vigencia de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

2. El plazo comenzará a contar al día siguiente a la fecha de notificación al interesado de la resolución de otorgamiento de la licencia, con independencia de que la eficacia del acto quede sujeta al cumplimiento de una condición o a la realización de alguna actuación previa.

3. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de seis meses y dos años para iniciar y terminar respectivamente las obras menores; y de seis meses y cuatro años para iniciar y terminar respectivamente las obras mayores.

4. En todo caso, el titular de la licencia deberá notificar al Ayuntamiento, a través de la retirada de la licencia, la fecha de iniciación de las obras con al menos diez días de antelación. El mismo régimen se seguirá en el caso de pretenderse la realización de obras al amparo de una licencia obtenida por silencio administrativo.

5. Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo firmada por el promotor, el contratista, en su caso, y la dirección facultativa. Un ejemplar de la misma será presentado en el Ayuntamiento en el plazo de diez días.

Artículo 15. Prórroga de las licencias urbanísticas.

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas, siempre que los actos de edificación o uso del suelo sigan siendo conformes con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística entonces vigente. En cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Artículo 16. Transmisión de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo por escrito al Ayuntamiento, facilitando los datos que permitan identificar a la administración, la licencia de que se trate, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real.

Las transmisiones realizadas por actos “intervivos” o “mortis causa” no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

~~3. El titular recibirá, en un plazo de veinte días, un documento acreditativo de la transmisión que deberá unirse a la licencia.~~

4. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Artículo 17. De las modificaciones de las licencias urbanísticas.

1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal previa únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos y a la habitabilidad de las viviendas.

2. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

3. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.

4. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación sustancial del objeto de la licencia originariamente concedida.

Artículo 18. Caducidad de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, el señalado en el artículo 14, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación establecido o, en defecto de plazo fijado, el señalado en el artículo 14, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

CAPÍTULO II

Procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas.

Artículo 19. Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en este capítulo que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y sectorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y ello sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

Artículo 20. Principio de celeridad procedimental.

Los procedimientos regulados en esta Ordenanza municipal, están sometidos al principio de celeridad, y se impulsarán de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos aquellos que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

Artículo 21. Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán, además de los legales o derivados del planeamiento vigente, los deberes siguientes:

1. Colocar en lugar donde se vaya a realizar la actuación urbanística, en el punto de mayor visibilidad desde el exterior, cartel informativo que indique el número y la fecha de la licencia urbanística (o referencia al acuerdo de aprobación del proyecto, en el caso de tratarse de una obra promovida por una Administración Pública), la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre y apellidos del promotor y, además en las obras mayores, director/es de obra,

coordinador de seguridad y salud y empresa constructora. El citado cartel será facilitado por el Ayuntamiento.

2. Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de la actuación.

Artículo 22. Documentación.

1. Para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística deberá aportarse la documentación requerida, según el tipo de actuación solicitada.

2. Concedida la licencia, ésta será debidamente notificada al interesado.

3. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

Artículo 23. Los proyectos técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Los proyectos técnicos pueden clasificarse en proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, que deberá venir firmado por el técnico que la propia Ley establece, y otros proyectos técnicos para actuaciones urbanísticas no contempladas en dicha Ley, en los casos establecido en esta Ordenanza y en la legislación aplicable. Cuando sea exigible, el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico, según proceda, formará parte del proyecto técnico.

2. A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases deberá cumplir las condiciones y tener los contenidos establecidos, respectivamente, en el artículo 6 y en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

5. La presente Ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de Obra Menor que se trate.

Igualmente, se establece el contenido que han de tener los proyectos de Obra Mayor.

Artículo 24. Estudio de seguridad y salud.

En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico, y previamente a la

entrega de la licencia, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, que será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones.

Artículo 25. Medios de presentación de documentos.

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos podrá efectuarse, con plenos efectos jurídicos, en papel o en soporte informático, electrónico o telemático de acuerdo con lo que se establezca por el Ayuntamiento de Firgas para la utilización de las nuevas tecnologías.

Artículo 26. Solicitud de licencia.

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada obrante en el departamento de urbanismo, acompañada de la correspondiente documentación.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, el número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde el Ayuntamiento pueda enviar las comunicaciones o notificaciones. Los servicios municipales competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

Artículo 27. Subsanación y mejora de la solicitud.

1. En el plazo de diez días indicado en el artículo anterior, si la solicitud de licencia no reuniera los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá el interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución.

2. Se entenderá como fecha de inicio del expediente a todos los efectos la de entrada de la solicitud cuando se acompañe la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver, o bien la fecha de la terminación del plazo concedido para subsanar las deficiencias detectadas.

Artículo 28. Informes.

1. Cuando en la tramitación del procedimiento de concesión de licencia sea preceptivo informe de un órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, éste deberá ser solicitado en el plazo de diez días y emitido en idéntico plazo; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una ley así lo establezca.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

Artículo 29. Requerimientos para subsanación de deficiencias.

1. El transcurso del plazo para tramitar el procedimiento de concesión de licencia podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias.



2. El requerimiento deberá precisar las deficiencias detectadas, incluyendo la advertencia expresa de la caducidad del procedimiento en caso de no corrección, en tiempo y forma, de los reparos comunicados.

3. Si el solicitante no contesta se procederá, sin más trámite, a declarar la caducidad del procedimiento mediante resolución adoptada por el órgano competente y notificada al interesado.

4. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, la solicitud de licencia será denegada.

Artículo 30. Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

A) Otorgamiento, indicado los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento urbanístico en vigor.

B) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo legalmente establecido, contando desde la fecha en que se considere iniciado el expediente, transcurrido el cual sin haberse notificado resolución expresa concurrirá el régimen jurídico del silencio administrativo.

3. La resolución que se dicte será notificada al solicitante de acuerdo con lo dispuesto en la LRJAPyPAC⁹².

TÍTULO III. PRIMERA OCUPACIÓN Y/O UTILIZACIÓN Y CÉDULAS DE HABITABILIDAD.

Artículo 31. Generalidades.

1. Acabada la totalidad de las obras, instalaciones o fases independientes, a efectos de la primera ocupación o utilización de las mismas, el promotor o el propietario de la edificación, o el titular de un derecho real sobre la misma, deberá presentar ante este Ayuntamiento una declaración responsable de primera ocupación o utilización, conforme al modelo normalizado, donde se acredite la adecuación de la actividad o instalación al proyecto presentado base de la licencia urbanística, a la licencia de obras concedida y sus condicionantes, a la normativa urbanística, ordenanzas municipales, legislación sectorial aplicables y en particular, cuando se trate de viviendas, la adecuación a las condiciones de habitabilidad vigentes.

2. A los efectos de esta ordenanza, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

3. Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable.

4. La declaración responsable de primera ocupación permitirá el reconocimiento o ejercicio del derecho de ocupación y/o utilización de la edificación desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas el Ayuntamiento.



5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato o manifestación de la declaración responsable o documento que se acompañe o se incorpore a la misma, o la no presentación ante el Ayuntamiento, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

6. Asimismo, la resolución del Ayuntamiento que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento, o al ejercicio del derecho, o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante el periodo de tiempo determinado conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

7. El Ayuntamiento de la Villa de Fargas tendrá permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable, que se facilitarán al promotor, propietario o titular del derecho real en el momento de su presentación.

8. En cualquier momento posterior a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación por el promotor, propietario o titular del derecho real, y con el fin de comprobar la realidad de la obra ejecutada y el cumplimiento de las ordenanzas municipales de aplicación, el Ayuntamiento de la Villa de Fargas podrá realizar las inspecciones técnicas que considere necesarias para comprobar la idoneidad y acabado de la urbanización e infraestructuras obligatorias, acometidas de servicios municipales, mobiliario urbano, acabado de fachada y su correlación con la carta municipal de colores, ausencia de escombros o restos de obras, ausencia de daños en infraestructuras municipales y mobiliario urbano y, en definitiva, cualquier circunstancia que pudiera afectar a las fachadas, entorno, alineaciones y rasantes y servicios e infraestructuras municipales.

Artículo 32. Procedimiento para la presentación de declaración responsable de primera ocupación.

1. El promotor, propietario o titular del derecho real presentará la declaración responsable de primera ocupación de acuerdo con el modelo normalizado que se establezca.

2. En el momento de la presentación de la documentación, el Ayuntamiento extenderá el sello de autenticación a la copia a que se refiere el artículo 172 del TRLOTyC'00 siempre que la documentación aportada fuese completa.

3. En caso contrario se extenderá copia incorporando sello de documentación no presentada, y se extenderá requerimiento para su aportación.

4. Asimismo tras la pertinente comprobación realizada por la oficina técnica-jurídica se detecta que es necesario complementar la documentación presentada o subsanar defectos, se extenderá diligencia en la que se hará constar que la declaración responsable presentada no ha surtido sus efectos, requiriéndose al interesado para que en el plazo de diez días a contar desde la notificación de dicho requerimiento, acompañe los documentos o subsane los defectos referidos, con indicación expresa de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por no realizada su declaración responsable de primera utilización y ocupación o su declaración responsable de habitabilidad cuando se trate de viviendas, mediante resolución que deberá ser dictada en los términos del artículo 42 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre.

5. Una vez comprobada la idoneidad de la documentación presentada con la declaración responsable y extendida la correspondiente diligencia, los servicios municipales practicarán, en el plazo máximo de un mes desde la presentación en forma de la indicada declaración responsable, una inspección final con acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso y actividad a la que vayan a ser destinadas.



6. En el supuesto de que en la inspección se detectaran irregularidades, se iniciará el correspondiente procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y el sancionador, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 176 y siguientes del TRLOT-ENC aprobado por D.L. 1/2000 de 8 de mayo. De estos procedimientos se dará traslado a las correspondientes empresas suministradoras de servicios.

TÍTULO IV. DECLARACION RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA EN OBRAS MENORES.

Artículo 33. Efectos y condiciones.

1. Por estos procedimientos se tramitarán las comunicaciones previas y declaraciones responsables de aquellas actuaciones que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, sea suficiente un control posterior para determinar su adecuación a la normativa aplicable.

2. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

3. Las declaraciones responsables y comunicaciones previas producirán los efectos desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

4. Las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

5. Las obras menores deberán realizarse en el plazo de seis meses desde la fecha de la comunicación o declaración; transcurrido este plazo se entienden caducadas, salvo que el interesado solicite prórroga o aplazamiento para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo.

6. El titular deberá tener a disposición de los servicios municipales la declaración responsable sellada, facilitando el acceso a la obra o local al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

7. La ejecución de las obras cumplirá con las disposiciones vigentes en materia de edificación, infraestructuras, seguridad y salud en el trabajo.

8. Únicamente se podrán ejecutar las obras con las dimensiones y características descritas en la declaración responsable. Cuando se pretenda introducir modificaciones sustanciales durante la ejecución o ejercicio, se deberá comunicar de nuevo el hecho al Ayuntamiento, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.

9. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

10. Subsidiariamente será de aplicación el régimen jurídico previsto para las licencias, en la medida en que resulte aplicable a estos medios de intervención.

11. La declaración responsable no implicará necesariamente autorización para ocupación de la vía pública ni la de las demás autorizaciones administrativas necesarias, si bien, en caso de necesidad de ocupar las vías públicas, se deberá especificar en la declaración responsable y, una vez comprobada la no idoneidad de la misma por parte del Ayuntamiento, se denegará

expresamente, quedando obligado el solicitante a retirar cualquier ocupación que se haya efectuado sin coste alguno para el Ayuntamiento.

12. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada, desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades, penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración municipal que declare tales circunstancias, podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado, todo ello en los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

Artículo 34. Ámbito de aplicación de la declaración responsable.

1. Estarán sometidas a declaración responsable las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Obras en fachada:

- Revoco, enfoscado, pintura, renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (aplacados, chapados etc.) por otros de la misma naturaleza, en fachada de inmuebles de hasta dos (2) plantas en las que no se utilicen andamios.
- Colocación y/o sustitución de carpintería exterior por otra de igual o similar material, sin modificación de huecos.
- Colocación de cajas de contadores de suministros, buzones, etc.
- Pequeñas obras de simple reparación, decoración u ornato (barandillas, molduras, etc.).

b) Obras interiores en inmueble:

- Sustitución o renovación parcial de instalaciones de fontanería, saneamiento electricidad, telecomunicaciones, domótica, etc.

c) Obras en cubiertas:

- Impermeabilización, sustitución y/o reparación de pavimento, y elevación de pretils hasta la altura permitida por la ordenanza urbanística en cubiertas planas transitables, esto es hasta una altura de coronación (distancia desde la acera hasta la parte superior del pretil) de 4,50 m y 7,50 m en viviendas de 1 y 2 plantas respectivamente.

d) Obras en suelo urbano:

- Elevación de vallados de muros de cerramiento, ya existentes, hasta la máxima permitida por la Ordenanza. Esto es, en baja densidad: Los que ya cuenten con altura de fábrica de bloques enfoscados y pintados con una altura máxima de 1,50 metros, que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado, y se quiera aumentar hasta los 2,50 metros, mediante materiales permeables a la vista, como reja, celosía, vegetación, etc. En edificaciones entremedianeras: los muros de fábrica de bloques existentes que se quieran aumentar hasta una altura máxima de 2,00 metros, quedando prohibido el remate de estos cerramientos con elementos potencialmente peligrosos que puedan causar lesiones a personas o animales, tales como vidrio, espinos fillos y puntas.



- Limpieza y desbroce de terrenos, de la capa superficial del mismo sin modificar el perfil topográfico natural.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcelas consistentes en ajardinamiento, pavimentación, colocación de bordillos, etc.
- Invernaderos, pérgolas, toldos, marquesinas, cenadores y estructuras análogas desmontables de dimensiones inferiores a 15 m² sin ocupar las zonas de retranqueo.

e) Obras en suelo rústico de asentamiento rural:

- Limpieza y desbroce de terrenos, de la capa superficial del mismo sin modificar el perfil topográfico natural.
- Elevación de vallados de muros de cerramiento ya existentes, hasta la máxima permitida por la Ordenanza, esto es, los que ya cuenten con altura de fábrica de bloques enfoscados y pintados con una altura máxima de 1,00 metros, que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado, y se quiera aumentar hasta los 2,50 metros, mediante materiales permeables a la vista, como reja, celosía, vegetación, etc.
- Invernaderos, pérgolas, toldos, cenadores, y estructuras análogas desmontables de dimensiones inferiores a 15 m² sin ocupar las zonas de retranqueo.

f) Obras en suelo rústico previa obtención de calificación territorial/permisos sectoriales:

- Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes, salvo que afecten a estructura.
- Limpieza de terrenos e instalaciones.
- Las zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un (1) metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.
- Vallados con material transparente de hasta dos (2) metros de alto.
- Muros de hasta un (1) metro de altura siempre que sean de piedra y materiales del lugar.
- Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cm.
- Invernaderos, pérgolas, toldos, cenadores, y estructuras análogas desmontables de dimensiones inferiores a 15 m² sin ocupar las zonas de retranqueo.

2. Las restantes obras no previstas anteriormente serán fiscalizables mediante licencia de obras.

Artículo 35. Ámbito de aplicación de la comunicación previa.

Las actuaciones urbanísticas se someterán a comunicación previa cuando tengan por objeto:

1. Cambio de titularidad de una obra en tramitación o ejecución.
2. Cambio de denominación social de la entidad titular de la licencia.
3. Desistimiento de la declaración responsable o de licencia si es antes de iniciar las obras.
4. Prórroga para terminación de las obras sujetas a declaración responsable.
5. Paralización o interrupción de las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo.
6. Cambio de dirección facultativa.

Artículo 36. Procedimiento.

1. La declaración responsable o comunicación previa deberán efectuarse en modelos normalizados, acompañados de la documentación que para cada actuación se requiera.

La omisión de alguno de los documentos indicados equivaldrá a la no presentación de la declaración responsable o comunicación previa y, en consecuencia, la no legitimación para el inicio de la ejecución material de las obras o el ejercicio del derecho.

2. El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración municipal, salvo en el supuesto contemplado en el apartado 3.a) de este artículo.

3. Analizada la documentación por los técnicos y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos comunicados o declarados concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando del examen de la documentación resulte ésta incompleta, será requerido para la subsanación correspondiente, dentro de los diez días hábiles siguientes, a tenor de lo dispuesto la legislación del procedimiento administrativo.

b) Cuando se estime que la actuación comunicada o declarada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por estos procedimientos, en plazo no superior a diez días hábiles, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

c) En los casos anteriores la Administración municipal requerirá al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar total o parcialmente su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento.

d) En el caso de que no se haya atendido la orden y se esté realizando la actuación la Administración municipal, dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo indicado en el apartado anterior deberá dictar la orden individual que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o los actos a la ordenación urbanística.

e) En los demás casos se completará la comunicación o declaración responsable con una diligencia de "conforme" firmada por el Técnico competente correspondiente, estimándose concluido el procedimiento y archivándose sin más trámites, sin perjuicio de la liquidación que pueda proceder.

4. La toma de conocimiento de la comunicación o declaración responsable permite a la Administración municipal conocer la existencia de dicha obra o actividad y posibilita el control posterior, distinto de la facultad de inspección ordinaria, con las consiguientes obligaciones tributarias, pudiéndose requerir al interesado la aportación o exhibición de la documentación que haya declarado poseer, así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la actividad.

5. En caso de que se realicen visitas de comprobación de la actividad se levantará acta de comprobación.

SE SUPRIME EL ANEXO I

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Se podrán celebrar Convenios y Acuerdos con los colegios profesionales que determinen distintos grados de colaboración en orden a la comprobación formal del contenido de los proyectos técnicos o, en su caso, la expedición de un visado especial que acredite que aquél cumple con la normativa aplicable en los procedimientos de otorgamiento de licencias.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.



Mediante resolución de alcaldía se establecerá los modelos normalizados y la documentación requerida para la presentación de solicitudes, de declaración responsable y de comunicación previa previstos en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Quedan derogadas cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65 del mismo texto legal.

En la Villa de Fargas a 3 de enero de 2013.

La Alcaldesa,

Fdo.: Paola Hernández Marrero.

OBRAS MAYORES

1.- CONCEPTO:

De acuerdo con la definición prevista para éstas en el artículo 3.5 del Anexo del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se incluyen en esta categoría las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que suponga alteración de volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

Se incluyen también en esta categoría, por extensión y a los efectos del régimen de intervención administrativa mediante licencia urbanística, las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

2.- DOCUMENTACION:

INICIAL	
Básico/Ejecución	SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR
Básico/Ejecución	JUSTIFICANTE DE ABONO DE LA TASA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE
Básico/Ejecución	SOLICITUD Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
Básico/Ejecución	SOLICITUD Y ALINEACIONES Y RASANTES
Básico/Ejecución	OTROS PERMISOS SECTORIALES (CABILDO, AGUAS, ETC)
Básico/Ejecución	ÚLTIMO RECIBO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES O ALTA DEL SOLAR (MOD. 902).
Básico/Ejecución	FOTOGRAFÍAS ACTUALES DEL SOLAR
Básico/Ejecución	2 COPIAS DEL PROYECTO VISADO
Básico/Ejecución	PROYECTO EN FORMATO DIGITALIZADO VISADO

**I. MEMORIA****1.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

Básico/Ejecución	AGENTES: Promotor, proyectista, otros técnicos.
Básico/Ejecución	INFORMACIÓN PREVIA: Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, normativa urbanística, otras normativas, en su caso.
Básico/Ejecución	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: 1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. 2. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. 3. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación. Descripción general de los parámetros que determinan las previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.
Básico/Ejecución	PRESTACIONES DEL EDIFICIO: 1. Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE. Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

2.- MEMORIA CONSTRUCTIVA

Básico/Ejecución	SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO: Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
Ejecución	SISTEMA ESTRUCTURAL (CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA PORTANTE Y ESTRUCTURA HORIZONTAL): Se establecerán los datos y las hipótesis de partida, el programa de necesidades, las bases de cálculo y procedimientos o métodos empleados para todo el sistema estructural, así como las características de los materiales que intervienen.
Ejecución	SISTEMA ENVOLVENTE: 1. Definición constructiva de los distintos subsistemas de la envolvente del edificio, con descripción de su comportamiento frente a las acciones a las que está sometido (peso propio, viento, sismo, etc.), frente al fuego, seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, aislamiento acústico y sus bases de cálculo. El Aislamiento térmico de dichos subsistemas, la demanda energética máxima prevista del edificio para condiciones de verano e invierno y su eficiencia energética en función del rendimiento energético de las instalaciones proyectado según el apartado 2.6.2.
Ejecución	SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN: Definición de los elementos de compartimentación con especificación de su comportamiento ante el fuego y su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.
Ejecución	SISTEMAS DE ACABADOS: Se indicarán las características y prescripciones de los acabados de los paramentos a fin de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
Ejecución	SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES: Se indicarán los datos de partida, los objetivos a cumplir, las prestaciones y las bases de cálculo para cada uno de los subsistemas siguientes: 1. Protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc. Instalaciones térmicas del edificio proyectado y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.
Ejecución	EQUIPAMIENTO: Definición de baños, cocinas y lavaderos, equipamiento industrial, etc.

3.- CUMPLIMIENTO DEL CTE

Ejecución	DB-SE EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL
Básico/Ejecución	DB-SI EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
Ejecución	DB-SU EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN
Ejecución	DB-HS EXIGENCIAS BÁSICAS DE SALUBRIDAD
Ejecución	DB-HE EXIGENCIAS BÁSICAS DE AHORRO DE ENERGÍA
Ejecución	DB-HR EXIGENCIAS BÁSICAS DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES

Básico/Ejecución	HABITABILIDAD - DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.
Básico/Ejecución	ACCESIBILIDAD - Barreras Arquitectónicas y Accesibilidad (Ley 8/1995 y Decreto 227/1997).
Ejecución	B.T. - Real Decreto 842/ 2002 de 2 de agosto de 2002, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
Ejecución	TELECOMUNICACIONES - Infraestructuras comunes de telecomunicaciones (Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero).
Ejecución	EFICIENCIA ENERGÉTICA - (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).
Ejecución	ESTUDIO DE IMPACTO ECOLÓGICO - Ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención del impacto ecológico.
Ejecución	PLAN DE CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN EN DEL RD 314/2006, DE 17 DE MARZO POR EL QUE SE APRUEBA EL CTE MODIFICADO POR RD 1371/2007.
Ejecución	ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS, CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 105/2008 (REGULACION RESIDUOS CONSTR. Y DEMOLICIONES)
Ejecución	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
Ejecución	ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD
Ejecución	INFORME DE COORDINACIÓN CON RESPECTO A LAS DISPOS. MIN. EN SEG. Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (DECRETO 1627/97)



PLANOS	
Básico/Ejecución	PLANO DE SITUACIÓN, MARCANDO LOS ACCESOS A LA PARCELA
Básico/Ejecución	PLANO DE EMPLAZAMIENTO
Básico/Ejecución	PLANO DE URBANIZACIÓN Y DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA
Básico/Ejecución	PLANTAS GENERALES
Básico/Ejecución	PLANOS DE CUBIERTAS
Básico/Ejecución	ALZADOS Y SECCIONES
Ejecución	PLANOS DE ESTRUCTURAS
Ejecución	PLANOS DE INSTALACIONES
Ejecución	PLANOS DE DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA
Básico/Ejecución	MEMORIAS GRÁFICAS
Básico/Ejecución	OTROS
PLIEGO - PRESUPUESTO	
PLIEGO DE CONDICIONES	
PRESUPUESTO Y MEDICIONES	
Básico	PRESUPUESTO APROXIMADO
Ejecución	PRESUPUESTO DETALLADO
OTROS DOCUMENTOS	
Ejecución	FICHA ESTADÍSTICA
Ejecución	HOJA DE DIRECCIÓN ARQUITECTO
Ejecución	HOJA DE DIRECCIÓN APAREJADOR/ARQ. TÉCNICO/INGENIERO DE LA CONST.
Ejecución	HOJA DE COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD

ANEXO II**DECLARACIONES RESPONSABLES****A.- DECLARACION RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION DE INMUEBLES PREEXISTENTES SIN LICENCIA:**

DOCUMENTACION
Fotografías en color de la edificación, de sus dependencias interiores, zonas comunes, fachadas y cubiertas, así como de la urbanización circundante
Certificado visado por técnico competente acreditativo de la adecuada estabilidad y seguridad estructural de la edificación.
Certificado del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo II del Decreto 117/2006 de 1 de Agosto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. (PARA VIVIENDAS EDIFICADAS CON ANTERIORIDAD AL 18 – 12 – 2006)
Certificado del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I del Decreto 117/2006 de 1 de Agosto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. (PARA VIVIENDAS EDIFICADAS CON POSTERIORIDAD AL 18 – 12 – 2006)
Planos acotados en planta y alzado del inmueble marcando los huecos de puertas y ventanas.
Cuadro de superficies útiles y construidas del inmueble.
Documento acreditativo de la propiedad o de la titularidad de un derecho real sobre la misma. Nota Simple.
Declaración jurada de inexistencia de infracción urbanística
Certificado de Prescripción Urbanística
Informe municipal sobre su uso residencial (En el caso de viviendas , emitido por los servicios técnicos del ayuntamiento).
Certificado Descriptivo y Gráfico - recibo de contribución
Justificante de la carta de pago de la autoliquidación de la tasa correspondiente

**B.- DECLARACION RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACION DE INMUEBLES CON PROYECTO TECNICO:**

DOCUMENTACION
Certificado Final de Obra , expedido por la dirección facultativa y debidamente visado, en el que se hace constar que la obra se halla terminada y que ha sido realizada ajustándose cualitativa y cuantitativamente a lo previsto en el proyecto aprobado, hallándose dispuesta para su adecuada utilización conforme al uso al que se destina.
Documento anexo al Certificado Final de Obra (según el modelo normalizado establecido por el Ayuntamiento de Fargas), expedido por técnico competente y debidamente visado, en el que, además del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el proyecto autorizado por el Ayuntamiento, se hace constar expresamente la adecuación de la edificación / instalación tanto a las condiciones de la licencia otorgada como a la normativa urbanística, las ordenanzas municipales y la legislación sectorial aplicables
Certificado de la liquidación económica final de la obra expedido por la dirección técnica facultativa (documento anexo)
Planos definitivos de la vivienda debidamente visados en el caso de existir modificaciones no sustanciales en el proyecto
Copia de la carta de pago de la autoliquidación de la tasa correspondiente
Fotografías en color de la edificación / instalación terminada, de sus dependencias interiores, zonas comunes, fachadas y cubiertas, así como de la urbanización circundante
Justificante del abono del servicio municipal de agua o certificado de estar exento
Copia solicitud alta de Catastro o, en su caso, Certificado Descriptivo y Gráfico
Boletín de Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (conforme al Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones autorizado), emitido por empresa autorizada e inscrita en el registro de instaladores de ICT. Excepción: no es exigible el Boletín de Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones cuando se trate de edificaciones que cuenten con una sola unidad funcional (vivienda, local, oficina, almacén, etc.) y, por tanto, no deban acogerse al régimen de propiedad horizontal
Certificado Final de Obra de Instalación de Telecomunicaciones (conforme al Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones autorizado e incluyendo la canalización externa), expedido por técnico competente en materia de telecomunicaciones y debidamente visado. Excepción: el Certificado Final de Obra de Instalación de Telecomunicaciones sólo resulta exigible cuando se trate de edificaciones que, en su conjunto, cuenten con 20 ó más unidades funcionales susceptibles de uso independiente (viviendas, locales, oficinas, almacenes, etc.). El citado Certificado no exime de la obligación de disponer del Boletín señalado en el apartado anterior.
Certificado/s de Dirección y Finalización de Obra, con planos adjuntos en su caso, de las instalaciones propias de la edificación (electricidad, suministro y evacuación de aguas, contra incendios, etc.), expedido/s por técnico/s competente/s y debidamente visado/s, acompañados de los Certificados de las Instalaciones (sellados por la Dirección General de Industria) emitidos por las empresas instaladoras autorizadas (se exigirá un certificado por cada uno de los proyectos parciales de instalaciones que, en su caso, hubieran desarrollado el proyecto técnico principal autorizado por el Ayuntamiento). Excepción: sólo son exigibles los Certificados de Dirección y Finalización de Obras de las instalaciones cuando el proyecto técnico principal autorizado por el Ayuntamiento se hubiera desarrollado o completado mediante proyectos parciales.
Certificado de Dirección y Finalización de Obra, con planos adjuntos en su caso, de la instalación de la acometida eléctrica, expedido por técnico competente y debidamente visado, acompañado del Certificado de Instalación (CI) de la misma, debidamente diligenciado por la Dirección General de Industria. (El CI de la acometida eléctrica deberá acompañarse del documento de cesión de la nueva acometida/línea de baja tensión suscrito por el promotor y la empresa suministradora. En el caso de legalizaciones de líneas de media tensión y centros de transformación, deberá disponerse de la autorización expedida por la Dirección General de Industria y, en su caso, del documento de cesión de la nueva instalación suscrito por el promotor y la empresa suministradora). Excepción: no resultan exigibles los certificados de la acometida eléctrica cuando ésta no haya sido ejecutada por el promotor por ya existir previamente el punto de conexión a pie de parcela.
Certificado emitido y sellado por la empresa instaladora de los extintores de protección contra incendios, en el que se especifique el número de serie del material suministrado, acompañado del contrato de mantenimiento de los mismos suscrito y sellado por la empresa mantenedora. Excepción: no resulta exigible el Certificado de instalación de extintores, ni el contrato para el mantenimiento de los mismos, cuando se trate de viviendas unifamiliares sin aparcamiento interior
Certificado de las instalaciones, aparatos y sistemas de protección contra incendios (excepto extintores), emitido por la empresa instaladora autorizada y sellado por la Dirección General de Industria (Modelo PCI_CI_PA del Decreto 16/2009, de 3 de febrero, por el que se aprueban normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas relativas a las instalaciones, aparatos y sistema contra incendios, instaladores y mantenedores de instalaciones). Excepción: sólo es exigible el citado Certificado cuando se trate de edificaciones en cuyos proyectos se contemplen instalaciones, aparatos y sistemas de protección contra incendios adicionales a los extintores.



Ayuntamiento de la

Villa de Fargas