

Texto refundido que incluye las Modificaciones Puntuales aprobadas hasta la fecha:

- MODIFICACIÓN N.º 1 (BOP N.º 184, 25-09-2020)

ORDENANZA REGULADORA DE AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS Y DE ACTIVIDADES

INDICE

Exposición de motivos

Título Preliminar.- Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Impresos normalizados de solicitud de autorizaciones urbanísticas y de actividades

Título I.- Régimen de autorizaciones urbanísticas

Capítulo I.- Información urbanística a los ciudadanos

Artículo 4. Derecho de información urbanística a los ciudadanos

Artículo 5. Tipos de información urbanística

Artículo 6. Consulta en la página Web municipal

Artículo 7. Información General

Artículo 8. Informe Urbanístico

Artículo 9. Cédula de garantía urbanística

Capítulo II.- Disposiciones generales aplicables a cualquier tipo de autorización urbanística

Artículo 10. Definición de conceptos urbanísticos

Artículo 11. Documentación

Artículo 12. Condiciones de otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas

Artículo 13. Transmisión de las autorizaciones urbanísticas. Cambio de constructor y técnico

Artículo 14. Plazos de vigencia de las obras sometidas a autorización urbanística

Artículo 15. Prórrogas de las autorizaciones urbanísticas

Artículo 16. Caducidad de las autorizaciones urbanísticas

Artículo 17. Suspensión, revocación y anulación de las autorizaciones urbanísticas

Artículo 18. Ocupación de la vía pública con motivo de la realización de obras de edificación

Artículo 19. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Artículo 20. Autorizaciones urbanísticas en zona arqueológica

Artículo 21. Obligación general

Capítulo III.- Régimen de las licencias urbanísticas

Sección I.- Actos y usos sujetos a licencia urbanística

Artículo 22. Actos y usos sujetos a licencias urbanísticas

Sección II.- Procedimiento general de otorgamiento de licencias urbanísticas

Artículo 23. Inicio del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística

Artículo 24. Emisión de informes municipales

Artículo 25. Emisión de informes y/o autorizaciones por otras Administraciones

Artículo 26. Resolución del procedimiento

Sección III.- Especialidades en la tramitación de los distintos tipos de licencias urbanísticas

Artículo 27. Licencia urbanística para actuaciones que precisan proyecto técnico

Artículo 28. Licencia urbanística que precisa proyecto técnico en suelo no urbanizable

Artículo 29. Licencia urbanística para actuaciones que precisan memoria técnica

Artículo 30. Licencia de cambio de uso

Artículo 31. Licencias de parcelación

Artículo 32. Licencias para constitución y modificación de complejos inmobiliarios

Artículo 33. Protección del paisaje y licencia de tala de árboles

Artículo 34. Licencias para instalación de andamios

Artículo 35. Licencias para instalación de tarimas

Artículo 36. Licencias para usos y obras provisionales

Artículo 37. Licencias para primera, segunda y posteriores ocupaciones.

Artículo 38. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

Capítulo IV.- Régimen de las declaraciones responsables

Sección I.- Actos y usos sujetos a las declaraciones responsables

Artículo 39. Régimen Jurídico de la declaración responsable urbanística

Artículo 40. Actos y usos sujetos a declaración responsable

Sección II.- Procedimiento de autorización en las declaraciones responsables

Artículo 41. Presentación de la declaración responsable

Artículo 42. Normativa y planeamiento aplicables a la declaración responsable

Artículo 43. Inexactitud, falsedad u omisión de la declaración responsable

Artículo 44. Potestades municipales de comprobación e inspección de la declaración responsable

Artículo 45. Potestad municipal de comprobación de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho

Artículo 46. Potestad municipal de inspección de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración responsable

Sección III.- Especialidades en la tramitación de los distintos tipos de declaración

Artículo 47. Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable

Capítulo V.- Régimen de las comunicaciones previas (DEROGADOS Art. 48 a 54).

Título II.- Régimen de autorizaciones para actividades

Capítulo I.- Disposiciones generales aplicables a las autorizaciones para el ejercicio de actividades

Artículo 55. Régimen jurídico de aplicación a las autorizaciones para el ejercicio de actividades

Capítulo II.- Informe de compatibilidad urbanística

Artículo 56.- Solicitud de informe de compatibilidad urbanística

Artículo 57.- Procedimiento de emisión del informe de compatibilidad urbanística

Artículo 58.- Contenido del informe de compatibilidad urbanística

Capítulo III.- Régimen de las autorizaciones ambientales y de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos

Artículo 59.- Ámbito de aplicación y exclusiones

Título III.- Régimen de concurrencia de autorizaciones urbanísticas y de actividades

Artículo 60. Concurrencia de autorizaciones urbanísticas y de actividades

Artículo 61. Concurrencia de autorización ambiental integrada e instrumento de autorización urbanística

Artículo 62. Concurrencia de licencia de actividad y licencia urbanística

Artículo 63. Concurrencia de licencia de actividad y declaración responsable o comunicación previa urbanísticas

Artículo 64. Concurrencia de declaración responsable/comunicación de actividades e instrumento de autorización urbanística

Disposición adicional única. Obligaciones tributarias

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados con anterioridad

Disposición derogatoria única

Disposición final

EXPOSICION DE MOTIVOS

La entrada en vigor el 28 de diciembre de 2009 de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, relativa a Servicios en el Mercado Interior, obliga a los Estados miembros a flexibilizar múltiples regímenes autorizatorios. La norma prevé el paso como regla general de un control previo a un control posterior. El objetivo es conseguir la simplificación administrativa, la calidad de los servicios, la cooperación interadministrativa, así como el reconocimiento y la efectividad de los principios contenidos en el Tratado de la Unión Europea, como son facilitar el ejercicio de la libertad de establecimientos de los prestadores de servicios y la libre circulación de los mismos.

La transposición de la Directiva, en el ámbito estatal, se realizó inicialmente mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio (denominada Ley paraguas), y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (conocida como Ley ómnibus).

En cuanto al régimen autorizatorio, frente al anterior sistema de licencia previa, la Ley 25/2009 añadió el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y modificó el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, para prever los regímenes de declaración responsable y comunicación previa. Asimismo, respecto al ejercicio de actividades, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, añadió a la Ley 7/1985 los artículos 84 bis y 84 ter, para establecer que, con carácter general, no estará sometido a obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

En el ámbito autonómico en fecha 20 de agosto de 2014 han entrado en vigor la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades la Comunidad Valenciana. Y en materia de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, es de aplicación la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat. Estas tres normas, y aunque la Directiva de Servicios no es de aplicación directa al urbanismo, han flexibilizado los regímenes autorizatorios para no obstaculizar en la medida de lo posible la realización de las actuaciones urbanísticas ni la libertad de establecimiento de actividades, contemplando el sistema de actos comunicados y declaraciones responsables, como alternativa a la tradicional licencia.

Los Entes Locales también tienen la obligación de transponer la Directiva de Servicios, adaptando su propia normativa. El Ayuntamiento de Petrer no cuenta en la actualidad con ordenanzas municipales que regulen el procedimiento, documentación y trámites que son necesarios para legitimar la implantación de actividades, en su doble vertiente ambiental y de espectáculos y establecimientos públicos, pero sí en materia urbanística, que se contiene en el Título IV (artículos 105 a 128) de la Ordenanza de Desarrollo y Ejecución Urbanística del Plan General, en vigor desde el año 1998.

La presente ordenanza, por tanto, tiene por objeto regular los trámites y documentación necesaria para la obtención de cualquier autorización urbanística y/o de actividades, ya se encuentren sujetas a licencia municipal o al régimen de las declaraciones responsables o comunicaciones previas, así como los aspectos derivados de la interrelación de las distintas autorizaciones, dando cumplimiento a la obligación de adaptación derivada de la normativa comunitaria y con base en la leyes estatales y autonómicas dictadas en materia urbanística, ambiental y de espectáculos y establecimientos públicos. También se regulará los diferentes medios para facilitar la información urbanística.

Título Preliminar.- Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.

1.- La presente Ordenanza se dicta al amparo de lo establecido, con carácter general, en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y, particularmente, de los artículos 213 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP, en adelante), así como de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades la Comunidad Valenciana, y la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Asimismo, se redacta en desarrollo de los artículos 2.11 y 2.12 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Petrer;

2.- La Ordenanza tiene por objeto establecer los trámites y documentación necesaria para la obtención de cualquier autorización municipal urbanística y/o de actividades, ya se trate de actuaciones sujetas a licencia, como al régimen de la declaración responsable o comunicación previa.

3.- La regulación de la presente Ordenanza su subordina a lo que dispongan la normativa estatal y autonómica en las materias reguladas por aquélla y según las competencias en cada caso.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza se aplicará a todas las solicitudes tanto de obras como de actividades que se lleven a cabo en el término municipal de Petrer.

Artículo 3. Impresos normalizados de solicitud de autorizaciones urbanísticas y de actividades.

1.- Mediante resolución de Alcaldía se aprobarán los impresos normalizados de solicitud de licencia, declaración responsable y comunicación previa urbanística y de actividades para la autorización de actos y usos sujetos a estas técnicas autorizatorias.

2.- Todos los impresos deberán encontrarse a disposición de los ciudadanos interesados en las distintas dependencias municipales, así como en la página web del Ayuntamiento, para general conocimiento.

Título I.- Régimen de autorizaciones urbanísticas

Capítulo I.- Información urbanística a los ciudadanos

Artículo 4. Derecho de información urbanística de los ciudadanos.

1.- Cualquier persona tiene derecho a recibir información del Ayuntamiento sobre el contenido y estado de tramitación de cualquier plan o proyecto urbanístico cuyo expediente se encuentre iniciado o terminado, así como del régimen urbanístico de cualquier parcela o zona del término municipal.

2.- La información urbanística prevista en el párrafo anterior se regirá por los principios de accesibilidad y transparencia, y los ciudadanos tendrán derecho a acceder en los términos dispuestos en la legislación urbanística, sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y demás normas aplicables y en la presente ordenanza.

2.- A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por información urbanística toda información de la que disponga el Ayuntamiento, en todo tipo de soporte material en que figuren, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aprobados y, en general, al régimen del suelo y condiciones de naturaleza urbanística de los terrenos.

Artículo 5. Tipos de información urbanística.

1.- La información urbanística municipal que se proporcione a los ciudadanos se plasmará de las siguientes formas:

a) Mediante consulta directa en la página web Municipal de las distintas secciones con información de contenido urbanístico.

a) Información general: mediante consultas verbales con los servicios técnicos y jurídicos competentes en la materia, vista de expedientes y obtención de copia de documentos.

b) Informe urbanístico: información genérica mediante la contestación por escrito a consultas concretas que planteen los ciudadanos, asimismo, por escrito.

c) Cédula de Garantía Urbanística: documento expedido por el Ayuntamiento que expresará la zonificación y clasificación urbanística de las parcelas susceptibles de edificación privada que salvaguarda los derechos urbanísticos por el plazo máximo de un año.

2.- La prestación municipal de los servicios indicados devengará el abono de las tasas fijadas en la Ordenanza Fiscal correspondiente. Dicho abono será previo a la obtención de lo solicitado y se formalizará mediante autoliquidación.

Artículo 6. Consulta en la página Web municipal.

1.- Cualquier ciudadano podrá consultar, mediante libre acceso, el apartado de la página Web del Ayuntamiento de Petrer (www.petrer.es) en el que se encuentra la información y documentación con contenido urbanístico.

2.- La información así obtenida carecerá de validez oficial.

Artículo 7. Información general.

1.- El Ayuntamiento dispondrá que por sus servicios técnicos y jurídicos se atiendan las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes, así como disciplina urbanística, estableciendo el horario de atención al público.

2.- Este tipo de información carecerá de carácter vinculante.

3.- La obtención de copias de proyectos o de documentos de expedientes se solicitará por escrito y se sujetará a la normativa de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, de protección de datos de carácter personal, de protección de propiedad intelectual y demás que sean de aplicación.

Artículo 8. Informe urbanístico.

1.- Toda personas, sea o no interesada a efectos legales, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito de la clasificación, calificación, grado de urbanización, programación urbanística y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno o inmueble concreto o bien al sector, unidad de ejecución, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.

2.- La solicitud de informe escrito debe contener los datos identificativos de la persona que formula la consulta, debe precisar de forma detallada la información que se solicita, el objeto de la consulta, y con exactitud la ubicación de los terrenos o inmueble aportando, al menos, plano de situación con referencia al Plan General.

3.- No se admitirán las consultas genéricas y abstractas.

Artículo 9. Cédula de garantía urbanística.

1.- A tenor de lo establecido en el artículo 227 de la LOTUP el Ayuntamiento habrá de expedir, a petición de los interesados, y con los efectos previstos en la citada norma, cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado

mediante actuación aislada, que no tengan pendientes operaciones de equidistribución ni de adquisición de excedentes de aprovechamiento.

2.- La cédula de garantía urbanística deberá ser solicitada por quien resulte interesado en promover la edificación y, en el supuesto que no sea el titular del pleno dominio del terreno, deberá aportar la autorización del mismo.

3.- La solicitud deberá expresar inequívocamente que se insta la emisión de la cédula de garantía urbanística, e irá acompañada, por tanto, de la acreditación de la titularidad o, en su caso, de la autorización del titular, así como precisar con exactitud la superficie de los terrenos y su ubicación aportando, al menos, planos de medición y de situación con referencia al Plan General suscritos por técnico competente.

4.- La cédula contendrá, al menos, los siguientes extremos:

a) Localización de la parcela.

b) Clasificación urbanística.

c) Calificación urbanística, con indicación concreta del uso y aprovechamiento asignados.

d) Condiciones que debe cumplir la parcela para su conversión en solar, si aún no lo fuera.

5.- El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.

Capítulo II.- Disposiciones generales aplicables a cualquier tipo de autorización urbanística

Artículo 10. Definición de conceptos urbanísticos.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

1.- Licencia: acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo el control preventivo sobre la actividad de los ciudadanos, autorizando a éstos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios.

2.- Declaración responsable: documento suscrito por el titular, prestador o promotor, 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 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.

3.- DEROGADO.

4.- 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.

5.- Proyecto técnico: es el conjunto de documentos mediante los cuales se define la obra a ejecutar, se determinan y justifican técnicamente las soluciones adoptadas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa sectorial aplicable y las necesidades previstas para el edificio. En función de los objetivos, podrá desarrollarse en Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Proyecto de Estado Final de Obra, y constarán de la documentación exigida en la normativa técnica y en legislación sobre ordenación y fomento de calidad de la edificación

6.- Memoria técnica: Es el conjunto de documentos que, sin precisar el grado de desarrollo necesario en un proyecto, habrá de estar integrado, al menos, por una memoria escrita con una descripción pormenorizada de las obras e instalaciones a ejecutar, presupuesto detallado y agrupado por partidas, plano de situación y planos descriptivos de los aspectos más relevantes de las obras e instalaciones, y deberá estar suscrito por técnico competente.

7.- Promotor: será considerado promotor 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.

8.- Proyectista: es el agente técnico titulado que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

9.- Constructor: es el agente capacitado legalmente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto.

10.- Director de obra: es el agente técnico titulado 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.

11.- Director de ejecución de obra: es el agente técnico titulado que, no formando parte de la dirección de obra, 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.

12.- Técnico: persona física que posee cualquier título profesional reconocido con competencias profesionales para ejercer como proyectista, director de obra o de la ejecución de la obra en los términos establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación y esté facultado para la firma de certificados de cumplimiento normativo de la obra ejecutada y/o la actividad.

13.- 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.

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

15.- **Obras en los edificios**: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de Reestructuración y Ampliación. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de intervención: A los efectos de aplicación se refieren básicamente a edificios catalogados o con algún tipo de protección, son operaciones altamente especializadas y su objetivo es preservar y revelar el valor estético e histórico de la edificación o parte del mismo y se basa en el respeto por el original. Estas actuaciones requerirán de proyecto de intervención previo para aprobar el alcance y contenido del mismo. En las obras de intervención, conforme al Anexo VI de la LOTUP, pueden darse los siguientes tipos de actuación:

* **Mantenimiento**: cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

* **Rehabilitación**: cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.

* **Restauración**: cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

* **Acondicionamiento**: cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.

* **Eliminación**: Cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.

b) Las obras de conservación son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución.

Las actuaciones de conservación, a los efectos de aplicación de esta ordenanza, se integran en los grupos siguientes:

b1) Obras de mantenimiento. Las obras que tienen por finalidad conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución, pero si la mejora de sus instalaciones básicas.

b2) Obras de consolidación. Aquellas con las que se pretende el refuerzo y/o sustitución puntual de algún elemento estructural del edificio dañados, para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso, salvo que se pretenda la sustitución de cubiertas o elementos portantes completos, que se considerarán obras de reestructuración

c) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

c.1) Obras de reestructuración parcial: Las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.

c.2) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.

d) Obras exteriores: Son aquellas que afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre, carpintería, o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas.

e) Las obras de rehabilitación Intervención necesaria cuando las operaciones periódicas de mantenimiento son insuficientes para conservar el edificio en condiciones adecuadas. Es la actuación que se lleva a cabo sobre el conjunto o parte de los elementos de un edificio existente, de modo que se obtengan unos niveles de calidad respecto a los requisitos básicos que tiendan a alcanzar, en la medida de lo posible, los del estado original del edificio, o en determinados casos, niveles equivalentes a los que exija la normativa vigente en el momento de realizar dicha actuación.

Para la determinación de los niveles de calidad adecuados, se deberá tener en cuenta el estado original y el actual del edificio, los criterios de la normativa original y de la vigente, así como el acuerdo de los técnicos que intervienen y de la propiedad. Las obras de rehabilitación podrán afectar a todos o a parte de los requisitos básicos de la edificación, siendo en todo caso coherentes con el estado del edificio a rehabilitar.

Se consideran obras de rehabilitación, según el nivel de intervención, las siguientes:

e1) Actualización, permite las siguientes intervenciones combinadas:

- 1.- Redistribución, o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas del edificio.
- 2.- Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que afecten a la estructura portante.
- 3.- Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
- 4.- En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando “testigos”, cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

e2) Mejora Estructural que además de las obras anteriores permite:

- 1.- Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.
- 2.- Creación de estructuras que no alteren la tipología esencial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.
- 3.- Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario bien por aumento o

ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

f) Obras de Ampliación:

f1) Ampliación de habitabilidad: Pequeñas ampliaciones de la edificación existente para la adecuación de la edificación a condiciones de seguridad, accesibilidad y que no supongan superficies construidas superiores a 25 m² o el 5% de la superficie construida existente.

f2) Ampliación de obra nueva: ampliación de la edificación existente sin limitación de superficie.

g) De Minimización de Impactos, comprende las obras exteriores citadas, así como la cobertura de la edificación para adaptarla al entorno y la plantación de arbolado y movimientos de tierras conforme al Estudio de Integración Paisajística, así como la implantación de los servicios urbanísticos en los términos establecidos en el artículo 197 de la LOTUP.

16.- 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.

Artículo 11. Documentación.

1.- La solicitud de licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa se acompañarán de la documentación que se especifica en la presente Ordenanza y de los demás documentos que, según la naturaleza de la actuación a desarrollar, sean exigibles y puedan señalarse en los impresos normalizados de solicitud, así como aquellos adicionales que se puedan solicitar por estimarlos necesarios para describir, aclarar o justificar la actuación.

2.- Cuando sea exigible la presentación de proyecto o memoria técnica, deberá presentarse por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático).

Artículo 12. Condiciones de otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas.

1.- Las licencias urbanísticas se otorgarán y denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

2.- En la tramitación de las declaraciones responsables no se tendrá en cuenta, igualmente, ni el derecho de propiedad ni los derechos de terceros.

3.- Las licencias y declaraciones responsables, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística, producen efectos entre el Ayuntamiento de Petrer y el sujeto a cuya actuación se refieren, pero no alteran las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceras personas; son independientes de las demás autorizaciones que sean exigibles de acuerdo con la normativa urbanística, ambiental y la sectorial de aplicación; y 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 para las que se solicita.

Artículo 13. Transmisión de las autorizaciones urbanísticas. Cambio de constructor y técnico.

1.- Las licencias y declaraciones responsables, que no implicaren concesión, podrán transmitirse dando cuenta de ello y por escrito al Ayuntamiento suscrito por ambas partes, y en el que el adquirente manifieste su compromiso de ejecutar la obra conforme al contenido de la autorización que se transmite.

Si la obra o actuación se encontrase en curso de ejecución deberá acompañarse acta, acompañada de los documentos que fuera preciso para su detalle y precisión, en que quede especificado el estado en que se encuentra, suscrita por transmitente, adquirente y, en su caso, la dirección facultativa.

Sin el cumplimiento de estos requisitos las responsabilidades que, en su caso, se deriven del incumplimiento de la autorización urbanística y sus términos serán exigibles solidariamente al antiguo y nuevo titular del acto de autorización.

El Ayuntamiento dictará una resolución reconociendo el cambio de titularidad.

2.- Cualquier técnico y/o empresario-constructor que dejare de actuar en la obra o instalación deberá ponerlo inmediatamente en conocimiento del Ayuntamiento, y el promotor de las obras habrá de nombrar nuevo técnico o empresario-constructor, notificándolo al Ayuntamiento.

3.- Cuando cese la dirección facultativa y/o la empresa-constructora encargados de la realización de las obras o instalaciones, no podrá continuarse con las mismas, en tanto no se subsane este aspecto y sea comunicado al Ayuntamiento.

Artículo 14. Plazos de vigencia de las obras sometidas a autorización urbanística.

1.- La resolución por la que se otorgan las licencias urbanísticas indicarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras e instalaciones, que serán fijados justificadamente por el Ayuntamiento.

2.- Si la resolución de la licencia no los establece expresamente y en los supuestos de declaración responsable, el promotor deberá ejecutar las obras en los siguientes plazos:

A.- Para obras de construcción, edificación, incluida implantación de instalaciones, de nueva edificación o nueva planta:

- 6 meses para su inicio.
- 6 meses para su interrupción máxima.
- Los plazos de finalización serán los siguientes:

1 vivienda	18 meses
De 2 a 5 viviendas	20 meses
De 6 a 15 viviendas	24 meses
De 16 a 30 viviendas	30 meses
Más de 30 viviendas	Menos de 36 meses
1 nave	12 meses
De 2 a 5 naves	18 meses
De 6 a 15 naves	24 meses
Más de 15 naves	Menos de 36 meses
Otro tipo de edificaciones	Se asimilarán a las señaladas a los efectos de determinar el plazo

B.- Para el resto de obras y actos sujetos a autorización urbanística:

- 1 mes para el inicio en las declaraciones responsables y 2 meses en las licencias.
- 3 meses para su interrupción máxima.
- Los plazos de finalización máxima serán los siguientes:

Presupuesto ejecución material (€)	Plazo Finalización
Hasta 30.000,00 €	5 meses
De 30.000,01 a 60.000,00 €	8 meses
Desde 60.000,01 €	12 meses

3.- El plazo de iniciación y finalización se computarán desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia o de la presentación de la declaración responsable acompañadas de la documentación necesaria; y el de máxima interrupción desde que se constate la paralización de la obra.

Artículo 15. Prórrogas de las autorizaciones urbanísticas.

1.- El titular de la autorización urbanística podrá solicitar, justificadamente, y por una sola vez, prórroga de los plazos establecidos para su inicio, interrupción máxima o finalización, que no excederán de la mitad de los plazos señalados en su otorgamiento o adquisición, y que el Ayuntamiento podrá conceder o denegar motivadamente. El expediente de prórroga devengará las correspondientes tasas, de acuerdo con la Ordenanza fiscal.

2.- Excepcionalmente, se podrá otorgar una segunda prórroga, por motivo de graves razones económicas o de otra índole de carácter general, que no sean imputables al promotor. No se admitirán solicitudes de este tipo de prórroga fundadas en razones de mera índole particular.

En la solicitud de prórroga excepcional se motivarán las razones que la justifican y, en el caso de que se hubiese producido una variación en la ordenación urbanística o en la normativa técnica y de calidad de la edificación, se denegará la misma salvo que se presente nueva documentación técnica para adaptar el proyecto que fue autorizado a la nueva normativa de aplicación.

La prórroga así otorgada, se someterá a los plazos y condiciones que resulten adecuados a las circunstancias que la motivan.

Artículo 16. Caducidad de las autorizaciones urbanísticas.

Finalizados los plazos de ejecución de las obras, así como por el incumplimiento de cualquier otra condición impuesta en la autorización urbanística correspondiente, procederá, de oficio o a instancia de parte mediante la oportuna denuncia, a iniciar el procedimiento administrativo para la declaración de caducidad de la licencia o autorización correspondiente que habilita las obras.

Artículo 17. Suspensión, revocación y anulación de las autorizaciones urbanísticas.

Las licencias y declaraciones responsables podrán ser suspendidas, revocadas y anuladas en los términos reconocidos por la legislación vigente.

Artículo 18. Ocupación de la vía pública con motivo de la realización de obras de edificación.

1.- Las ocupaciones de la vía pública que vayan a producirse con motivo de la autorización de obras y actuaciones reflejadas en esta Ordenanza con elementos tales como materiales, maquinaria, contenedores de escombros y vallados de protección de obra, serán las estrictamente necesarias para la seguridad de las mismas, y el espacio a ocupar se determinará por la Inspección de Obras Municipal *in situ* mediante Acta de la que se entregará copia al interesado.

2.- La ocupación de la vía pública con andamios y grúas requerirá la previa autorización de ello, para cuya resolución se valorará que no exista alternativa técnica o posibilidad física de ubicación en el propio solar privado.

3.- Las ocupaciones de la vía pública a que se refiere este artículo devengarán las tasas correspondientes, que se abonarán de conformidad con la regulación contenida en la Ordenanza fiscal de aplicación.

Artículo 19. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

- 1.- La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes -tira de cuerdas-, que no es objeto de autorización urbanística, deberá formularse por el interesado a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, para que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, las señale.
- 2.- Será obligatorio disponer del señalamiento de alineaciones y rasantes como requisito previo al inicio de las obras de edificación de nueva edificación o nueva planta. Asimismo, se deberá disponer del señalamiento para el levantamiento de muros de fábrica y vallado,
- 3.- En los proyectos de edificación, levantamiento de muros de fábrica y vallado y, en su caso, de obras de urbanización que se sometan a autorización urbanística, deberán indicarse con toda claridad y precisión las alineaciones y rasantes correspondientes como elemento integrante de dichos proyectos, así como los terrenos susceptibles de cesión a viario.
- 4.- La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar la forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles, debiéndose reflejar cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.
- 5.- Todos los documentos citados deberán ir suscritos por el técnico competente. Si la información aportada es conforme, el señalamiento se hará constar sobre estos planos, firmados por facultativo municipal y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

Artículo 20. Autorización urbanística en zona arqueológica.

- 1.- En las zonas calificadas de protección arqueológica, cualquier actuación que implique remoción de tierras estará condicionada previamente a la investigación por el servicio arqueológico competente, conforme a la normativa sectorial de aplicación.
- 2.- En el supuesto de que apareciesen restos arqueológicos en terrenos ubicados fuera de las zonas de protección delimitadas, deberá ponerse el hecho inmediatamente en conocimiento de las autoridades municipales, que adoptarán las medidas oportunas para que se emita el correspondiente informe por el servicio arqueológico competente.

Artículo 21. Obligación general.

En toda obra autorizada deberá disponerse, en lugar visible, de una copia compulsada de la licencia municipal o, en su caso, de la presentación de la declaración responsable.

Capítulo III.- Régimen de las licencias urbanísticas

Sección I.- Actos y usos sujetos a licencia urbanística

Artículo 22. Actos y usos sujetos a licencia urbanística.

1.- Están sujetos a licencia municipal urbanística, en los términos de esta ordenanza y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean exigibles de acuerdo con la normativa urbanística y la sectorial de aplicación, todo acto de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo que a continuación se detalla, con indicación de si ha de acompañarse a la solicitud proyecto o memoria técnica en cada caso:

a.- Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta (proyecto técnico).

b.- Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes (proyecto técnico).

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 (proyecto técnico).

d.- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional (proyecto técnico).

e.- La demolición de las construcciones (proyecto técnico).

f.- Cambios de cubierta (proyecto técnico).

g.- Construcción de piscinas (proyecto técnico).

h.- Los actos de división de fincas, parcelaciones o segregaciones, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia o las incluidas en un proyecto de reparcelación (proyecto técnico).

i.- La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos. Cuando precise la realización de obras deberá acompañar proyecto técnico, y si no lo precisa será memoria técnica.

j.- Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados. Toda actuación de intervención se considera con trascendencia patrimonial a los efectos de la normativa de protección del patrimonio cultural (proyecto técnico).

k.- Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas (proyecto técnico).

l.- La extracción de áridos y la explotación de canteras, salvo que la actuación no esté sujeta a licencia urbanística por someterse a autorización ambiental integrada o licencia ambiental y la Administración verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de

la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles (proyecto técnico).

m.- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo que se trate del acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, en cuyo caso no estará sujeto a licencia (proyecto técnico).

n.- El levantamiento de muros de fábrica y el vallado o cierre, incluido el realizado con tela metálica o arbolado, en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno (memoria técnica y señalamiento de alineaciones y rasantes -tira de cuerdas-).

ñ.- La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo salvo la reparación de conducciones prevista como declaración responsable (proyecto técnico).

o.- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación (proyecto técnico).

p.- La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, invernaderos e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes (proyecto técnico). Se entiende, a los efectos de esta ordenanza, como caravana fija aquellos elementos prefabricados destinados a vivienda o almacén instalados en el terreno que no puedan circular con enganche a vehículos al carecer de la ficha de inspección técnica de vehículos o, en su caso, permiso de circulación.

q.- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de lechos públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras y usos que afecten a la configuración del terreno (proyecto técnico).

r.- Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria (proyecto técnico).

s.- Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando la tala se derive de la legislación de protección del dominio público (memoria técnica).

t.- La ejecución de obras de urbanización, salvo que se encuentren amparadas como consecuencia de la aprobación de un proyecto de urbanización o de obra pública de iguales efectos autorizatorios (proyecto técnico).

u.- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública (memoria técnica).

v.- La instalación de andamios y apeos, salvo que hayan sido autorizados como consecuencia y parte integrante de un acto sujeto a licencia urbanística (proyecto técnico en los supuestos previstos en esta ordenanza).

w.- La instalación de maquinaria para la obra y grúas, salvo que hayan sido autorizadas como consecuencia y parte integrante de un acto sujeto a licencia urbanística (proyecto técnico).

y.- La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos previstos en el art. 17.6 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008 y art. 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (proyecto técnico).

z.- La instalación de plataformas de madera (tarimas) en vía pública destinadas a terraza aneja a establecimientos de hostelería (memoria técnica).

z bis.- La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

z ter- Todas las actuaciones no incluidas en el artículo 39 de la presente ordenanza ni en el artículo 215 de la LOTUP.

2.- No están sujetos a licencia urbanística, además de las actuaciones contempladas en el artículo 215 de la LOTUP, las actuaciones promovidas directamente por el Ayuntamiento en su término municipal, en cuyo caso la aprobación del proyecto técnico por el órgano competente implicará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la normativa urbanística para la realización de las mismas; así como las realizadas por las Administraciones públicas o sus concesionarios cuando venga exceptuado por la normativa.

Sección II.- Procedimiento general de otorgamiento de licencias urbanísticas

Artículo 23. Inicio del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.

1.- El procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística se iniciará a instancia de interesado mediante la presentación del impreso de solicitud normalizado dirigida al Sr. Alcalde-Presidente, que habrá de presentarse en el Registro General de Entrada o por cualquiera de los otros medios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, e irá acompañada de los documentos que en esta Ordenanza se precisan en función de la licencia solicitada.

2.- En el caso de que la solicitud no reúna los requisitos exigidos en esta Ordenanza o en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o no acompañe los documentos preceptivos, se concederá al interesado, por una sola vez, un plazo de 10 días para que complete o subsane la documentación presentada, con advertencia de que si no atiende el requerimiento se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa de archivo del expediente.

3.- No se entenderá iniciado el plazo para resolver el procedimiento, en tanto no se presente la solicitud debidamente formalizada y acompañada de la documentación exigida.

Artículo 24. Emisión de informes municipales.

- 1.- Presentada la instancia acompañada de la documentación exigida en la presente ordenanza, se requerirán aquellos informes técnicos y jurídicos relativos a la conformidad del acto o uso pretendido con la ordenación urbanística aplicable, debiendo ser solicitados simultáneamente en un sólo acto y por una sola vez.
- 2.- El informe jurídico podrá hacer las veces de propuesta de resolución, en aras del cumplimiento de los principios de economía y celeridad procedimental.

Artículos 25. Emisión de informes y/o autorizaciones por otras Administraciones.

- 1.- Cuando para la concesión de la autorización urbanística sea preceptivo informe y/o autorización previos por otra Administración con competencia sectorial afectada, que haya de emitirse en el seno del procedimiento de otorgamiento municipal, se remitirá copia de la documentación necesaria a dicha Administración, para que en el plazo establecido en la normativa sectorial proceda a informar o resolver. En defecto de informe o contestación expresa, se estará a lo que disponga la normativa sectorial sobre el sentido del silencio y las consecuencias jurídicas del mismo.
- 2.- La solicitud de informes o autorizaciones a otras Administraciones suspende el cómputo del plazo para la resolución del expediente en tanto no sean recibidos por el Ayuntamiento o haya transcurrido el plazo máximo para su resolución y comunicación al Ayuntamiento.

Artículo 26. Resolución del procedimiento.

- 1.- Una vez cumplimentados todos los tramites anteriores, y tras la propuesta de resolución, el órgano competente dictará resolución expresa en los plazos establecidos en la normativa de aplicación.
- 2.- La resolución contendrá, asimismo, la aprobación de la liquidación de la tasa y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras que proceda. Dicha liquidación será provisional con base en el presupuesto de ejecución material aportado por el interesado y de acuerdo con las ordenanzas fiscales correspondientes y, una vez finalizada la obra, el Ayuntamiento podrá practicar liquidación definitiva con base en el valor real de ejecución.

Sección III.- Especialidades en la tramitación de los distintos tipos de licencias urbanísticas

Artículo 27. Licencia urbanística para actuaciones que precisan proyecto técnico.

1.- Para las obras de construcción y edificación que afecten al suelo, subsuelo o vuelo, y que precisen de proyecto técnico, la solicitud de licencia se compondrá, al menos, de la siguiente documentación:

a.- Impreso de solicitud de licencia según modelo normalizado, con la identificación de las obras y suscrito por el promotor, componentes de la Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad y Salud, aceptando la dirección.

La solicitud, cuando la normativa de aplicación requiera visado del proyecto, deberá presentarse visada por los Colegios Profesionales correspondientes y, cuando no lo requiera, se habrá de aportar un Certificado de Colegiación emitido dentro de los diez días anteriores a la solicitud.

Se acompañará de fotocopia del DNI o CIF del promotor, y, en su caso, escritura de constitución de la sociedad y de apoderamiento del representante.

b.- Escritura de propiedad, nota simple del Registro de la Propiedad y/o documento de disponibilidad del bien inmueble, y copia del último recibo del IBI o certificación catastral descriptiva y gráfica o modelo de Alta y/o alteración catastral del bien objeto de la obra a realizar.

c.- Proyecto técnico con el contenido mínimo de Proyecto Básico determinado en la normativa de aplicación, que incluirá:

- Documentación requerida por el art. 4.2 del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Documentación que indique con toda claridad y precisión las alineaciones y rasantes correspondientes, así como los terrenos susceptibles de cesión a viario.

- Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.

d.- En los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre que éstos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de éstas o de los locales del propio edificio, se presentará Anexo al proyecto que justifique las condiciones técnicas de seguridad de los garajes.

e.- Cuestionario de Estadística de Edificación y Vivienda, de conformidad con la Orden de 29/05/1989.

f.- Ficha municipal de transferencia de aprovechamiento y, en su caso, expediente de transferencia o justificante de la compensación del excedente de aprovechamiento.

g.- Estudio y actuación arqueológica, cuando proceda.

h.- Justificante de pago de la autoliquidación de los tributos municipales (tasas e impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), sin perjuicio de la oportuna comprobación y liquidación definitiva cuando proceda una vez finalizadas las obras.

i.- En el ámbito de programas de actuación integrada o aislada en desarrollo, informe del Urbanizador, previa notificación al mismo de la solicitud presentada.

j.- En los supuestos de demolición, ampliación, modificación, reforma, rehabilitación y/o cambio de cubierta: documentación fotográfica del estado actual que describa completamente la edificación existente.

k.- Calificación de la condición de estar sujeta la edificación a algún régimen de protección pública, en su caso.

l.- Justificación, en su caso, de estar en posesión de la autorización de actividad que corresponda o, en su defecto, de haberla solicitado y documento de asunción de responsabilidad y renuncia a indemnización si la misma fuera denegada con posterioridad a la concesión a la autorización urbanística.

m.- Autorizaciones y/o informes de otras Administraciones con competencias sectoriales afectadas que sean preceptivos y previos a la autorización urbanística.

n.- En caso de edificación y urbanización simultáneas, precisas para la conversión de la parcela en solar, se deberá aportar:

- Justificación de la titularidad pública del suelo destinado a viario público o, en su defecto, escritura pública de cesión a favor del Ayuntamiento.

- Proyecto de obras urbanización, según la entidad de las obras a ejecutar, que incluyan valoración de las mismas, de conformidad con los servicios técnicos municipales.

- Garantía en las formas previstas en la legislación aplicable por el importe total de las obras de urbanización.

- Compromiso suscrito por el promotor 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.

ñ.- Si la edificación sobre la que se va a actuar estuviera catalogada o tuviera una antigüedad superior a cincuenta años deberá aportar el informe de evaluación del edificio, según el art. 180 de la LOTUP.

2.- Una vez otorgada la licencia y con carácter previo y necesario al inicio de las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de inicio de las mismas, aportando la siguiente documentación si no fue presentada con anterioridad a la concesión:

a.- El Proyecto de Ejecución con el contenido completo exigido en la normativa de aplicación, que incluirá una declaración suscrita por el técnico redactor en los términos siguientes: *“El Proyecto de Ejecución que se presenta no varía las determinaciones del Proyecto Básico en base al cual se obtuvo la licencia.”*

b.- Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición, según proceda de acuerdo con el art. 4.1.a) del RD 105/2008, de 1 de febrero, por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático).

c.- Certificado de eficiencia energética del proyecto de acuerdo con el RD 23/2013, de 5 de abril.

d.- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones cuando proceda según la normativa sectorial de aplicación, por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático).

e.- Estudio/Estudio Básico de Seguridad y Salud, según proceda de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, por duplicado ejemplar (uno en papel y copia en soporte informático).

f.- Identificación y documento de calificación empresarial del constructor, que habrá de firmar declaración de reunir las condiciones y requisitos para el desarrollo de su labor, y compromiso de ejecución de las obras conforme al proyecto técnico aprobado y bajo las órdenes de la Dirección Facultativa.

3.- La documentación a presentar, en cualquier caso, habrá de adaptarse al objeto de la licencia solicitada, eximiendo la presentación de aquellos documentos que no sean necesarios, o solicitando los adicionales que se estimen oportunos para describir, aclarar o justificar la actuación.

Artículo 28. Licencia urbanística que precisa proyecto técnico en suelo no urbanizable.

Para las obras de construcción y edificación que afecten al suelo, subsuelo o vuelo a que se refiere el artículo anterior, cuando se trate de una actuación en suelo no urbanizable, además de la documentación contenida en el mismo que le sea exigible por la naturaleza de la actuación, la solicitud de licencia deberá acompañar la siguiente:

a.- El proyecto básico deberá incluir necesariamente:

- 1) Plano de accesos desde el casco urbano o enlace a red viaria local, provincial u otra.
- 2) Plano de infraestructuras existentes (instalaciones eléctricas y suministro de agua potable).
- 3) Secciones (al menos dos) de la edificación a escala E:1/500 en donde se exprese el estado actual y el modificado del terreno, así como la implantación de la edificación. La sección abarcará la parcela y los elementos más representativos. La escala podrá adecuarse en función de la extensión.
- 4) Reportaje fotográfico (mínimo 5 fotos) del terreno y del entorno. Podrán adjuntarse fotografías que expresen la futura implantación de la edificación.
- 5) Documentación gráfica (plano y montaje fotográfico) de la perspectiva de la edificación en la parcela.
- 6) Justificación de que el acabado de la edificación es acorde con su carácter rural.
- 7) Información de la masa arbórea existente en la parcela.

- 8) Acreditación de no estar afectada la parcela por ningún curso natural de escorrentía.
- 9) Estudio de posibles afecciones a la parcela (carreteras, ramblas, vías pecuarias y otros bienes de dominio público).
- 10) Estudio y análisis de la incidencia sobre la parcela de las cartografías temáticas publicadas por la Generalitat Valenciana de obligado cumplimiento (se adjuntarán los planos correspondientes de la parcela sobre las diferentes cartografías temáticas).

b.- Asimismo, el Proyecto Básico deberá incluir una Separata para la determinación y justificación de disposición adecuada y suficiente de los siguientes servicios:

- 1) Sistema de eliminación y gestión de los residuos sólidos urbanos que genere.
- 2) Sistema de depuración y tratamiento de los vertidos y aguas residuales que genere (saneamiento), que impida la contaminación del suelo.
- 3) Sistema de abastecimiento de agua potable.
- 4) Sistema de suministro de energía eléctrica.

Si para dotar a la parcela de alguno de estos servicios (energía eléctrica, agua...) fuera necesario realizar obras y/o instalaciones de conexión con infraestructuras generales exteriores a la parcela, deberá acreditarse que el uso es compatible con la calificación del suelo por el que han de discurrir dichas infraestructuras.

c.- En el supuesto de ampliación, justificación de la legalidad de la edificación existente (licencia municipal o acreditación de la antigüedad de la edificación).

d.- Compromiso firmado por el titular de los terrenos de vinculación e indivisibilidad de la parcela y de mantenimiento del suelo sin construir con sus características naturales propias o en cultivo, así como de respeto de las masas de arbolado existentes y la topografía del terreno. El compromiso de vinculación e indivisibilidad del terreno deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la primera ocupación.

e.- Certificado de dominio y cargas emitido por el Registro de la Propiedad dentro del mes anterior a la solicitud.

f.- Estudio de integración paisajística.

g.- Declaración de interés comunitario cuando la actuación esté sujeta a la misma.

Artículo 29. Licencia urbanística para actuaciones que precisan memoria técnica.

Para las actuaciones sujetas a licencia urbanística que precisen la presentación de memoria técnica, la solicitud se acompañará de la documentación que se especifica en los dos artículos anteriores circunscrita únicamente a la que sea necesaria atendiendo a la

naturaleza de la actuación a desarrollar y se especifique por los servicios técnicos municipales, así como aquellos adicionales que se puedan solicitar por el Ayuntamiento por estimarlos necesarios para describir, aclarar o justificar la actuación.

Artículo 30. Licencia de cambio de uso.

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

2.- 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.- Documento técnico que refleje la edificación existente y el cambio de uso que se pretende con justificación del cumplimiento de toda la normativa de aplicación. En caso de que el cambio de uso requiera la ejecución de obras se deberá aportar proyecto técnico y la demás documentación requerida en la presente ordenanza para la autorización de las obras de que se trate.

c.- Justificante de pago de los tributos municipales.

d.- Documento informativo sobre cumplimiento de las obligaciones fiscales de declaración de alteraciones catastrales.

Artículo 31. Licencias de parcelación.

1.- La solicitud de licencia de parcelación se acompañará, al menos, de la siguiente documentación:

a.- Fotocopia de la escritura de propiedad del terreno registrada.

b.- Nota/s simple/s de la/s finca/s afectada/s emitida/s por el Registrador de la Propiedad con una antelación máxima de dos meses a la presentación de la solicitud.

c.- Justificante del ingreso de los tributos municipales correspondiente.

d.- Proyecto redactado y firmado por técnico competente que contenga, al menos, la siguiente documentación:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa que incluirá la descripción literaria de la/s finca/s inicial/es, linderos, título, referencia catastral y registral, y, en su caso, aprovechamiento, así como de la/s finca/s resultantes con superficie, linderos y aprovechamiento. En caso de que exista alguna edificación se aportará descripción de la misma con indicación de sus parámetros de edificabilidad y su ajuste o no a las determinaciones urbanísticas en vigor respecto de las fincas resultantes de la parcelación.
- 2) Plano de situación referido al Plan General.
- 3) Plano de propiedades iniciales a escala adecuada.

- 4) Plano de parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento -en su caso-.
- 5) Plano de parcelas netas edificables a escala adecuada.

El Proyecto técnico se presentará en formato papel y en formato digital PDF y DWG/DXF georreferenciado en el sistema de referencia ETRS89 y con la base cartográfica catastral, en el que se describirá el procedimiento de medición utilizado, fecha del levantamiento topográfico, precisión alcanzada, sistema de referencia geodésico, proyección de coordenadas y sistema cartográfico de representación o cartografía base del proyecto utilizada, y reseña de vértices topográficos utilizados si corresponde (reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario por la Ley 13/2015, de 24 de junio).

e.- Señalamiento de alineaciones y rasantes si las fincas lindan con viario público, o declaración de su innecesariedad por el Ayuntamiento si aquél ya estuviere abierto y urbanizado y no hubiera modificaciones.

2.- Cuando se solicite un certificado de innecesariedad de parcelación, por incurrir en alguno de los supuestos legales establecidos al efecto, además, se presentará la documentación necesaria para justificar la causa de innecesariedad.

Artículo 32. Licencias para constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

1.- La solicitud de licencia para constitución y modificación de complejos inmobiliarios se acompañará, al menos, de la siguiente documentación:

a.- Fotocopia de la escritura de propiedad de la edificación inicial debidamente registrada.

b.- Nota simple de la finca afectada emitida por el Registrador de la Propiedad con una antelación máxima de dos meses a la presentación de la solicitud.

c.- Justificante del ingreso de los tributos municipales correspondiente.

d.- Licencia de obras que autorizó la construcción de la edificación inicial o, en su defecto, certificado emitido por técnico competente acreditativo de la antigüedad de la misma.

e.- Proyecto redactado y firmado por técnico competente que contenga, al menos, la siguiente documentación:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa que incluirá la descripción literaria de la edificación inicial, linderos, título, referencia catastral y registral, y edificabilidad, así como de los elementos privativos y comunes resultantes con superficie, linderos y aprovechamiento. Incluirá justificación del cumplimiento de la normativa del Plan General (tipología...), y de la innecesariedad de ejecución de obras para separar los elementos privativos y comunes resultantes.
- 2) Plano de situación referido al Plan General y los demás que sean necesarios para definir pormenorizadamente la situación inicial de la edificación y la resultante.

2.- Cuando fuere necesaria la realización de obras para separar físicamente los elementos privativos y comunes objeto de la constitución o modificación del complejo inmobiliario, será innecesaria la licencia regulada en el presente artículo, siendo título suficiente aquél que autorice las obras.

Artículo 33. Protección del paisaje y licencia de tala de árboles.

1.- El Ayuntamiento de Petrer con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional, tendrá en cuenta las determinaciones relativas a protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno, protección de cauces naturales, acequias y canales de riego, así como de árboles, plantaciones y masas forestales.

2.- El uso de silvicultura permitido en los suelos no urbanizables de especial protección ecológico-paisajístico, paisajístico y de carácter rural-tradicional del Plan General, no incluye la tala de arbolado en dichas categorías de suelo, que está prohibida excepto cuando tenga como fin mejorar la cubierta vegetal o la restauración hidrológico-forestal. Excepcionalmente, y aún cuando no se den los dos supuestos anteriores, podrá ser autorizada la tala de arbolado en los siguientes casos:

- Silvicultura preventiva (prevención de incendios).
- Como medida extraordinaria por razones de protección fitosanitaria.
- Si se trata de árboles muertos por causa natural.
- Si fuere imprescindible para la construcción o conservación de instalaciones, infraestructuras u otras actividades legalmente permitidas.
- Si fuere necesario para establecer cortafuegos o bandas de protección bajolíneas de conducción eléctrica o de comunicaciones.
- En caso de que representen un peligro para las personas o los bienes.

En cualquier caso, la licencia deberá contar siempre con los informes técnicos de las concejalías de medio ambiente y urbanismo, que tendrán que ponderar razonadamente los motivos de la actuación.

3.- La solicitud de licencia de tala de árboles se acompañará, al menos, de la siguiente documentación:

- Plano de situación referido al plano de clasificación del suelo del Plan General a escala 1/5.000.
- Descripción del número de árboles y especie, así como su tamaño.
- Motivo específico de la tala.
- Permiso de la Consellería competente en materia forestal y, en su caso, de la Consellería competente en medio ambiente.
- Presupuesto de ejecución de la tala y volumen de la madera y especie.

- Justificación del ingreso de los tributos municipales correspondientes.

4.- Se instará informe del técnico competente sobre la tala que se solicita y, potestativamente, de la Comisión de Ecología y Medio Ambiente. Los informes podrán proponer, como mínimo, las siguientes medidas:

- Limpieza, después de la tala, de arbustos, ramas, etc., que puedan originar peligro de incendio.
- Evitar la tala de especies autóctonas.
- Exigir la replantación de nuevo arbolado, en la proporción y especie que del informe técnico municipal sea aconsejable.
- Fianza en metálico o mediante aval bancario, que garantice la limpieza y la repoblación solicitada.

Artículo 34. Licencias para instalación de andamios.

1.- La solicitud de licencia para la instalación de andamios requerirá la presentación de proyecto técnico, incluido estudio básico de seguridad y salud, cuando la actuación a realizar afecte a una edificación que tenga una altura superior a planta baja más una planta piso.

2.- La misma exigencia contenida en el apartado anterior será aplicable cuando la actuación se lleve a cabo utilizando maquinas elevadoras o similares.

3.- Cuando la actuación se realice con trabajos verticales con andamios también requerirá la presentación de proyecto técnico, incluido estudio básico de seguridad y salud; y si se trata de trabajos verticales sin andamios, únicamente deberá presentar el estudio básico de seguridad y salud.

35.- Licencias para instalación de tarimas.

La instalación de plataformas de madera (tarimas) en los supuestos previstos en la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación de vía pública con terrazas requerirá la presentación, además de memoria técnica, de la acreditación de la previa autorización municipal para la ocupación de la vía pública con mesas y sillas.

36.- Licencias para obras y usos provisionales.

En las licencias para obras y usos provisionales, además de la necesaria para la obra o uso provisional correspondiente, a la solicitud deberá acompañarse compromiso ante fedatario público de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar o utilizar la instalación.

Art. 37.- Licencias para primera, segunda y posteriores ocupaciones .

1.- En las obras de nueva edificación o nueva planta y en las existentes sobre las que se hayan efectuado obras de modificación o reforma, una vez finalizadas las obras el promotor deberá presentar la solicitud de licencia para la primera ocupación en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la conclusión de la construcción, obra o instalación de que se trate.

2.- La documentación a presentar con la solicitud de licencia para la primera ocupación de las edificaciones, al menos, será la siguiente:

a.- Solicitud formalizada en impreso oficial y suscrito por el interesado.

Se acompañará de fotocopia del DNI o CIF del interesado, y, en su caso, escritura de constitución de la sociedad y de apoderamiento del representante.

b.- Justificante de pago de los tributos municipales.

c.- Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble (escritura de propiedad o contrato de compraventa, de arrendamiento, etc.) en el supuesto de que el solicitante sea distinto al titular de la licencia de obra.

d.- Copia del documento necesario para proceder a la alteración catastral presentado y registrado ante los organismos competentes.

e.- Documentos expedidos por las compañías suministradoras de servicios acreditativos haber abonado los derechos de las acometidas generales y encontrarse en condiciones de ser contratados.

f.- Certificado acreditativo del aislamiento acústico.

g.- Certificado final de obra suscrito por la Dirección Facultativa, con el contenido y según modelo aprobado por el Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, y, cuando no lo requiera, se habrá de aportar un Certificado de Colegiación emitido dentro de los diez días anteriores a la solicitud.

h.- En caso de edificación y urbanización simultáneas, certificado final de obras de urbanización.

i.- Acta de recepción de la obra.

j.- Certificado final de infraestructura común de telecomunicaciones, en su caso, y justificante de instalación sellado por la Jefatura de Inspección correspondiente.

k.- En caso de existencia de aparatos elevadores, certificado de la puesta en funcionamiento y su rendimiento supervisado por la Consellería de Industria.

l.- En su caso, inscripción del Certificado de Eficiencia Energética del proyecto y del edificio terminado en el Registro de Certificación Energética de Edificios.

ll.- Acta de comprobación favorable de la actividad que corresponda, cuando proceda.

m.- Certificado del Registro de la Propiedad de inscripción de la transferencia de aprovechamiento urbanístico, cuando proceda.

n.- Proyecto de obras (completo) en soporte informático.

ñ.- Para suelo no urbanizable, certificado del Registro de la Propiedad de inscripción de las condiciones impuestas en la autorización de la obra, en especial, la vinculación e indivisibilidad de la parcela.

3.- Los interesados presentarán la solicitud de licencia para la segunda o posterior ocupación en los supuestos contemplados en el art. 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

4.- La documentación a presentar con la solicitud de licencia para la segunda y posteriores ocupaciones, al menos, será la siguiente:

a.- Solicitud formalizada en impreso oficial y suscrito por el interesado, que contendrá el motivo de exigencia de la licencia conforme al art. 33 de la LOFCE.

b.- Fotocopia del DNI del solicitante o del representante legal y, en su caso, el poder de representación; así como de la escritura de constitución y tarjeta del CIF si se trata de personas jurídicas.

c.- Justificante de pago de los tributos municipales.

d.- Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación del inmueble (escritura de propiedad o contrato de compraventa, de arrendamiento, etc.).

e.- En su caso, copia de la última licencia municipal de ocupación concedida o acreditación de la licencia presunta. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, copia de la cédula de ocupación definitiva, cuando se trate de la primera transmisión de la viviendas.

f.- Certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita, o se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

Quando se trate de edificios sujetos al Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, el certificado deberá contener expresa mención a las condiciones aplicables de acuerdo a sus Disposiciones Adicionales Primera y Segunda.

g.- Copia del Libro del Edificio.

h.- Copia de los recibos abonados de los suministros de agua, gas o electricidad del periodo anterior o, en su defecto, certificación de las compañías y entidades suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.

i.- Copia del último recibo del IBI de naturaleza urbana o certificación catastral descriptiva y gráfica o modelo de Alta y/o alteración catastral del bien.

1.- Si la edificación estuviera catalogada o tuviera una antigüedad superior a cincuenta años deberá aportar el informe de evaluación del edificio, según el art. 180 de la LOTUP.

5.- En el supuesto de edificaciones destinadas a un uso sujeto a autorización de actividad no procederá, en ningún caso, autorización de segunda o posterior ocupación.

Artículo 38. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de otras actuaciones urbanísticas, ya sean estables o provisionales, que no estén contempladas en los artículos anteriores y requieran licencia específica, su solicitud y concesión precisará de los requisitos y documentos que por su naturaleza sean pertinentes según indicaciones de los servicios técnicos municipales, además del impreso de solicitud según modelo normalizado y justificante de pago de los tributos municipales.

Capítulo IV.- Régimen de las declaraciones responsables

Sección I.- Actos y usos sujetos a declaración responsable

Artículo 39. Régimen jurídico de la declaración responsable urbanística

La declaración responsable urbanística es aquel documento por el que un promotor manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con todos los requisitos exigidos en el planeamiento y normativa vigente para ejecutar las obras o el reconocimiento del derecho objeto de declaración en materia urbanística, que posee la documentación técnica que así lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure dicha ejecución o reconocimiento.

Artículo 40.- Actos y usos sujetos a declaración responsable.

Serán objeto de declaración responsable los siguientes actos y usos, con independencia del proyecto o memoria técnica que haya de acompañar la presentación en cada caso:

a.- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, incluidas las infraestructuras urbanas, y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, no a otras áreas de vigilancia arqueológica (proyecto técnico).

b.- Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en la vía pública (proyecto técnico).

Se entiende por mera reforma de una unidad de vivienda o local, a los efectos de aplicación de la presente ordenanza, Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado, que no supongan modificación de las condiciones de habitabilidad del inmueble.

c.- Arreglos de cubiertas y terrazas (memoria técnica).

d.- Construcción de fosas y pozos (proyecto técnico).

e.- Obras de ejecución de vados para acceso de vehículos (memoria técnica).

f.- La reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, (memoria técnica).

g.- Los siguientes actos a realizar en el interior de las viviendas y locales, siempre que se trate de actuación individualizada y no comporte, de forma simultánea o sucesiva, la realización de varias de estas actuaciones:

- Sustitución de revestimientos (pavimentos, alicatados, falsos techos).
- Sustitución de muebles de cocina o sanitarios si requieren obra.
- Sustitución, reparación o mejora de instalaciones interiores (fontanería, instalación eléctrica, instalación de gas...).
- Carpintería interior, incluida sustitución de ventanas y puertas, salvo que la actuación se realice en la zona núcleo histórico-tradicional.
- Enlucidos y pintura de los elementos comunes de los edificios, excepto fachadas.
- Sustitución o arreglo de escayolas o cielos rasos.
- Impermeabilizaciones.

h.- Acometidas domiciliarias, siempre que no impliquen actuación en la vía pública.

i.- Ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales en terrenos de dominio privado y siempre que no afecte a ningún servicio o instalación pública, ni se altere la rasante natural del terreno.

f.- Limpieza y desbroce de solares siempre que no se altere la rasante natural del terreno.

Sección II.- Procedimiento de autorización en las declaraciones responsables

Artículo 41. Presentación de la declaración responsable y sus efectos.

- 1.- La presentación en el Registro General de la declaración responsable, según impreso normalizado debidamente cumplimentado, acompañado de la documentación completa establecida en esta Ordenanza, surtirá los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal y, por tanto, habilitará al promotor para el inicio inmediato de las obras, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponden al Ayuntamiento.
- 2.- La declaración responsable se podrá presentar en cualquiera de las formas admitidas en la legislación básica de procedimiento administrativo común, pero no producirá efectos hasta su entrada efectiva en el registro de entrada del Ayuntamiento.
- 3.- La declaración responsable se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.
- 4.- No se entenderán adquiridas las autorizaciones para aquellas actuaciones objeto de declaración responsable que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 42. Normativa y planeamiento aplicables a la declaración responsable.

La legislación y planeamiento urbanístico aplicables a las declaraciones responsables serán los que estén vigentes en el momento de su presentación.

Artículo 43. Inexactitud, falsedad u omisión de la declaración responsable.

- 1.- La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante el Ayuntamiento de ésta, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.
- 2.- La resolución administrativa 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; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.
- 3.- Serán responsables con carácter exclusivo de la veracidad de los datos aportados, y dentro del marco de responsabilidades establecido por la legislación de ordenación de la edificación y resto de normativa sectorial aplicable, los promotores y los proyectistas firmantes del proyecto o memoria técnica, cuando proceda, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.

Artículo 44. Potestades municipales de comprobación e inspección de la declaración responsable.

1.- El régimen de declaración responsable no supone en ningún caso que estas actuaciones puedan entenderse no sujetas al deber de intervención administrativa, ya que quedan sometidas a las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

2.- El Ayuntamiento de Petrer podrá realizar ulteriores comprobaciones, tanto del contenido de la documentación aportada en la declaración responsable, como de la obra realizada.

Artículo 45. Potestad municipal de comprobación de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho.

Una vez presentada la declaración responsable y documentación adjunta corresponderá al personal encargado del Ayuntamiento comprobar que se ajusta a la presente ordenanza los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho, pudiendo darse los siguientes supuestos:

1º Cuando se estime que la actuación se ajusta al régimen de la declaración responsable y que la documentación presentada es formalmente completa, y no se aprecia inexactitud o incorrección aparente, se emitirá por el Secretario General de la Corporación, previo informe por los servicios municipales, un Certificado que haga mención a la procedencia de las obras y su ajuste a la normativa urbanística de aplicación, así como a su legitimación conforme a la declaración responsable presentada. A los efectos de su conocimiento y constancia, se remitirá una copia de dicho Certificado al promotor de la actuación.

2º Cuando del examen formal de la documentación resulta que la misma está incompleta, mal cumplimentada o contiene defectos que impiden alcanzar su fin a la declaración responsable, se notificará al interesado la subsanación de las deficiencias detectadas, otorgándole un plazo de diez días hábiles, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido del procedimiento, archivándose la declaración presentada.

El requerimiento de subsanación dispondrá la prohibición de iniciar las obras o, si se hubieren iniciado, se decretará su paralización hasta tanto se subsanen las deficiencias; sin perjuicio de la adopción de las medidas que pudieran corresponder de restauración de la legalidad urbanística.

3º Cuando se estime que la actuación se encuentra sujeta a licencia urbanística, se notificará al promotor que no está legitimado para ejecutar las obras y además:

a.- Si no las hubiere iniciado, se le requerirá para que solicite la oportuna licencia urbanística en el plazo máximo de dos meses, lo que supondrá la prohibición de iniciarlas hasta tanto solicite y obtenga la previa y necesaria licencia.

b.- Si las hubiere iniciado, se procederá a instruir el correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por la realización de obras sin título habilitante, adoptando la medida de suspensión inmediata de las obras, y requiriéndole para que solicite la oportuna licencia en el plazo máximo de dos meses. El procedimiento de restauración se ajustará a la regulación contenida en la LOTUP.

4º Cuando la actuación pretendida no se ajuste a la legalidad y/o planeamiento vigentes, se incoará el correspondiente procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, con arreglo a la normativa que regula la disciplina urbanística contenida en la LOTUP.

Artículo 46. Potestad municipal de inspección de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración responsable.

1.- El Ayuntamiento ejercerá labores de inspección para comprobar que las actuaciones materiales objeto de declaración responsable se ajustan al contenido formal de la misma y para adoptar, en caso contrario, las medidas de restauración y disciplina urbanística que procedan.

2.- Siempre que no incurra en alguno de los supuestos sujetos a licencia y la actuación se ajuste a la legislación y planeamiento urbanísticos, las modificaciones de las obras objeto de declaración responsable que supongan una alteración de las condiciones o características de las mismas, requerirán la previa presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria, acompañada de la documentación correspondiente.

Capítulo III.- Especialidades en la tramitación de los distintos tipos de declaración responsable

Artículo 47. Documentación necesaria para la formulación de la declaración responsable.

1.- La documentación común a presentar en toda declaración responsable, con independencia de cual sea su objeto, será la siguiente:

a.- Declaración responsable formalizada en impreso oficial, con la identificación de la actuación y suscrito por el promotor y, si las obras requieren dirección técnica, por la Dirección Facultativa y Coordinador de Seguridad y Salud, aceptando la dirección.

La declaración, cuando la normativa de aplicación requiera visado del proyecto, deberá presentarse visada por los Colegios Profesionales correspondientes y, cuando no lo requiera, se habrá de aportar un Certificado de Colegiación emitido dentro de los diez días anteriores.

Se acompañará de fotocopia del DNI o CIF del promotor, y, en su caso, escritura de constitución de la sociedad y de apoderamiento del representante.

b.- Escritura de propiedad, nota simple del Registro de la Propiedad y/o documento de disponibilidad del bien inmueble, y copia del último recibo del IBI o

certificación catastral descriptiva y gráfica o modelo de Alta y/o alteración catastral del bien objeto de la obra a realizar.

c.- Identificación y documento de calificación empresarial del constructor, que habrá de firmar declaración de reunir las condiciones y requisitos para el desarrollo de su labor, y compromiso de ejecución de las obras conforme al proyecto técnico/memoria técnica y bajo las órdenes de la dirección facultativa, en su caso.

d.- Justificante de pago de la autoliquidación de los tributos municipales (tasas e impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), sin perjuicio de la oportuna comprobación y liquidación definitiva cuando proceda una vez finalizadas las obras.

e.- Justificante del ingreso o depósito de la Fianza en garantía de reposición de los servicios públicos, en caso de ser necesaria.

f.- Plano de emplazamiento de la obra referido al planeamiento vigente.

g.- Proyecto o memoria técnica, cuando la actuación lo requiera, suscrito por técnico competente, con el contenido mínimo previsto en la normativa de aplicación y en la presente ordenanza para las licencias urbanísticas. Para iniciar las obras es necesario haber presentado, en su caso, proyecto de ejecución.

h.- Descripción de las medidas relacionadas con la evacuación de escombros o, en su caso, estudio de gestión de residuos.

i.- Certificado de eficiencia energética del proyecto, proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones y estudio/estudio básico de seguridad y salud, según proceda de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

j.- Autorizaciones y/o informes de otras Administraciones con competencias sectoriales afectadas que sean preceptivos y previos a la autorización urbanística.

k.- Justificación, en su caso, de estar en posesión de la autorización de actividad que corresponda o, en su defecto, de haberla solicitado y documento de asunción de responsabilidad y renuncia a indemnización si la misma fuera denegada con posterioridad a la autorización urbanística.

l.- En los supuestos de reforma, rehabilitación y/o cambio de cubierta: documentación fotográfica del estado actual que describa completamente la edificación existente.

m.- Si fuere necesaria la ocupación de la vía pública, deberá aportar la previa autorización para ello. Si no se aportará, la declaración responsable no surtirá los efectos que le son propios hasta la obtención de dicha autorización.

n.- Si la edificación sobre la que se va a actuar estuviera catalogada o tuviera una antigüedad superior a cincuenta años deberá aportar el informe de evaluación del edificio, según el art. 180 de la LOTUP.

2.- La documentación a presentar, en cualquier caso, habrá de adaptarse al objeto de la actuación objeto de la declaración, eximiendo la presentación de aquellos documentos

que no sean necesarios, o aportando los adicionales que se estimen oportunos para describir, aclarar o justificar la actuación.

Capítulo V.- Régimen de las comunicaciones previas: Artículos 48 a 54 (DEROGADOS POR MODIFICACIÓN N.º 1)

Título II.- Régimen de autorizaciones para actividades

Capítulo I.- Disposiciones generales aplicables a las autorizaciones para el ejercicio de actividades

Artículo 55. Régimen jurídico de aplicación a las autorizaciones para el ejercicio de actividades.

A los efectos de determinar el objeto de las autorizaciones en materia de actividades, así como su contenido, definición de conceptos, procedimiento y documentación a presentar, se estará a lo establecido en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades la Comunidad Valenciana, y la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, y su normativa reglamentaria de desarrollo, con las particularidades que se establecen en el presente título de esta ordenanza.

Capítulo II.- Informe de compatibilidad urbanística

Artículo 56. Solicitud de informe de compatibilidad urbanística

1.- Con carácter previo a la presentación de la solicitud o formulación de los instrumentos de autorización ambiental, así como de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, es preceptivo solicitar la expedición de un informe acreditativo de la compatibilidad de la actividad con el planeamiento urbanístico y, en su caso, con las ordenanzas municipales relativas al mismo.

2.- La solicitud del informe de compatibilidad urbanística se compondrá, al menos, de la siguiente documentación:

a.- Impreso de solicitud según modelo normalizado, con la identificación del emplazamiento y actividad que se pretende, y suscrito por el interesado.

Se acompañará de fotocopia del DNI o CIF del peticionario y, en su caso, escritura de constitución de la sociedad y de apoderamiento del representante.

b.- Plano de emplazamiento de la actividad proyectada, en el que figure la totalidad de la parcela. En el supuesto de autorización ambiental integrada deberá aportar plano georreferenciado.

c.- Plano de situación según el Plan General.

d.- Plano de emplazamiento de la actividad en el edificio con dimensiones de local, indicando superficie útil y construida. Si la actividad engloba distintos usos se especificará la superficie ocupada por cada uno de ellos.

e.- Memoria descriptiva de la instalación y actividad que contenga sus características principales.

f.- Necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.

g.- Requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.

h.- Necesidad de realización de obras y, en caso afirmativo, memoria descriptiva de las mismas.

i.- Justificante del pago de la tasa correspondiente.

j.- En caso de suelo no urbanizable, certificado catastral y nota simple registral de la finca.

3.- En los supuestos de actividades sometidas a comunicación de actividad inocua no será preciso aportar los documentos a que se refieren las letras f y g del apartado anterior.

Artículo 57. Procedimiento de emisión del informe de compatibilidad urbanística.

1.- El informe de compatibilidad urbanística, que será vinculante cuando sea negativo, deberá emitirse en el plazo máximo de un mes desde su solicitud.

2.- Si en la documentación presentada se observan deficiencias o que no reúne los requisitos necesarios para emitir un pronunciamiento sobre la compatibilidad urbanística, se otorgará al interesado un plazo de diez días para que subsane la falta, con advertencia expresa de que de no hacerlo se le tendrá por desistido, y con suspensión del plazo para expedir el informe entre la notificación del requerimiento de subsanación y su efectivo cumplimiento o, en su defecto, el transcurso del plazo concedido.

3.- La no emisión del informe en plazo legitimará al interesado a solicitar la autorización de actividad que corresponda, pero no implica que el uso sea compatible con el planeamiento municipal.

4.- El informe, que será emitido por los servicios técnicos municipales, será transcrito en certificado expedido por el secretario/a de la Corporación con el visto bueno del Alcalde/sa del Ayuntamiento, para su traslado al interesado.

Artículo 58. Contenido del informe de compatibilidad urbanística.

1.- El informe habrá de contener un pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística de la actividad proyectada con el planeamiento urbanístico y versará sobre los siguientes aspectos:

a.- El planeamiento urbanístico y, en su caso, las ordenanzas municipales, al que está sujeto la finca.

b.- La clasificación y calificación urbanística del suelo, así como la zona de ordenación en que se encuentra.

c.- Los usos urbanísticos admitidos.

d.- La categoría, situación y grado de los usos que le es aplicable a la actividad proyectada, conforme a los artículos 4.2, 4.3 y 4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

e.- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.

f.- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.

g.- En el supuesto de que la actividad pretenda ubicarse en suelo no urbanizable se indicará, en su caso, la necesidad de tramitar declaración de interés comunitario, así como otros informes y/o autorizaciones sectoriales que sean preceptivos y vinculantes.

h.- En su caso, se indicará las condiciones y limitaciones de carácter urbanístico a que pudiera estar sometida la compatibilidad de la actividad proyectada.

i.- Necesidad de presentar informe de evaluación del edificio cuando la edificación sobre la que se va a actuar estuviera catalogada o tuviera una antigüedad superior a cincuenta años.

2.- La emisión del informe de compatibilidad urbanística favorable no prejuzga la resolución de la autorización de la actividad, ni la actuación del órgano municipal competente con motivo de la resolución de la autorización urbanística que pudiera ser necesaria, y que es independiente de aquél.

Capítulo III.- Régimen de las autorizaciones ambientales y de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos

Artículo 59. Ámbito de aplicación y exclusiones.

1.- El presente Título es aplicable a las actividades, espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos que se desarrollen o pretendan desarrollar en el término municipal de Petrer.

2.- Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este Título los siguientes establecimientos y actividades:

a) Sedes festeras tradicionales no sometidas a licencia de apertura conforme a la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, según el Decreto 28/2011, de 18 de marzo del Consell.

b) Sedes de asociaciones o fundaciones sin ánimo de lucro, según la definición dada por la normativa reguladora del derecho de asociación y el de fundación, que se destinen única y exclusivamente a funciones de gestión y administración de la propia asociación, y no estén abiertas al público.

c) Las actividades que se desarrollen por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas, cuando tengan la calificación de inocua.

d) Los quioscos para venta de prensa, revistas y publicaciones, golosinas, flores y otros de naturaleza análoga situados en los espacios de uso público del municipio, considerándose implícita en la concesión el correspondiente título habilitante.

e) Los establecimientos situados en puestos de mercado de abastos municipales que se regularán por la normativa municipal de aplicación, salvo actividades sometidas al ámbito de aplicación de la Ley 14/2010.

f) La instalación de antenas o estaciones radioeléctricas y otras instalaciones análogas que resulten complementarias o auxiliares de otra industria principal.

g) Los aparcamientos o garajes incluidos en edificios cuyo uso principal sea el de vivienda, ya que la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de licencia ambiental de los garajes. Tampoco necesitarán tramitar el correspondiente título habilitante, siempre que su superficie útil sea inferior a 125 m², los aparcamientos que no tengan carácter mercantil. Se considerará que un aparcamiento tiene carácter mercantil cuando una persona cede un espacio en un local o recinto del que es titular para el estacionamiento de vehículos de motor a cambio de un precio determinado en función del tiempo real de prestación del servicio.

h) Los usos residenciales y sus instalaciones complementarias privadas (trasteros, locales para uso exclusivo de reunión de la Comunidad de Propietarios, etc.).

i) Los almacenes particulares no vinculados a una actividad mercantil o industria, siempre que el almacenamiento no se lleve a cabo en un edificio o nave de tipología industrial, y siempre que se trate de una actividad o uso inocuo.

3.- En cualquier caso, los inmuebles en que se desarrollen las actividades excluidas y sus instalaciones, deberán reunir las condiciones de seguridad, salubridad, ornato, accesibilidad, calidad ambiental y condiciones urbanísticas, así como obtener las autorizaciones administrativas que legalmente les sean de aplicación.

Título III.- Régimen de concurrencia de autorizaciones urbanísticas y de actividades

Artículo 60. Concurrencia de autorizaciones urbanísticas y de actividades.

Cuando para la implantación de actividades sometidas a autorización ambiental o de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos sea necesaria la realización de obras, al existir concurrencia de autorizaciones, se procederá con arreglo a las reglas previstas en los artículos siguientes.

Artículo 61. Concurrencia autorización ambiental integrada e instrumento de autorización urbanística.

1.- Cuando la actuación esté sujeta a autorización ambiental integrada y sea necesaria la ejecución de obras, la solicitud de licencia o presentación de declaración responsable urbanísticas, según el supuesto, se realizará una vez se haya obtenido la resolución de autorización ambiental integrada.

2.- En estos supuestos no cabrá formalizar por el promotor el documento de asunción de plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior del instrumento de intervención ambiental, previsto en los artículos siguientes para posibilitar la ejecución de las obras con anterioridad a la resolución autonómica de autorización ambiental integrada.

Artículo 62. Concurrencia de licencia de actividad y licencia urbanística.

Cuando la actuación esté sujeta a licencia de actividades y las obras necesarias a licencia urbanística, el procedimiento se ajustará a las siguientes reglas:

1º Se solicitará ambas autorizaciones de manera simultánea e independiente como piezas separadas, procediéndose a la suspensión del procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística, justo antes de la propuesta de resolución, al tener que resolverse ambas autorizaciones de manera simultánea.

El otorgamiento de la licencia de actividad, no prejuzga la resolución de la licencia de obras; y si se denegase la licencia de actividad, se procederá a denegar, asimismo, la de obras, como consecuencia de la vinculación de ésta a aquella.

2º No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá otorgar la licencia urbanística para las obras, aunque no se haya resuelto la licencia de actividades, cuando el promotor, siempre que tenga la disponibilidad civil del inmueble, o, en caso contrario, ambos, asuma/n la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior del instrumento de intervención ambiental, con renuncia a la exigencia de cualquier tipo de indemnización al Ayuntamiento. La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en documento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento.

Artículo 63. Concurrencia de licencia de actividad y declaración responsable o comunicación previa urbanísticas.

Cuando la actuación esté sujeta a licencia de actividades y las obras necesarias a declaración responsable o comunicación previa, el procedimiento se ajustará a las siguientes reglas:

1º.- Se solicitará la licencia de actividad y se presentará la declaración responsable/comunicación previa de manera simultánea e independiente como piezas separadas, pero hasta la obtención de la licencia de actividad no surtirán efectos ni tendrá validez la declaración responsable o comunicación previa de obras.

El otorgamiento de la licencia de actividad, no prejuzga los efectos y validez del instrumento de intervención urbanístico que se somete a su propio régimen jurídico previsto en esta ordenanza; y, en caso de denegarse la licencia de actividad, la declaración responsable o comunicación previa para la ejecución de las obras no surtirán efectos ni tendrá validez como consecuencia de la vinculación de las obras a la actividad.

2º.- No obstante lo establecido en el apartado anterior, la declaración responsable o comunicación previa para ejecutar las obras surtirán efectos y tendrá plena validez cuando el interesado aporte, en los términos y condiciones previstos en el artículo anterior, el documento por el que asume la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior del instrumento de intervención ambiental.

Artículo 64. Concurrencia de declaración responsable/comunicación de actividades e instrumento de autorización urbanística.

1.- Cuando la actuación esté sujeta a declaración responsable/comunicación de actividad y sea necesaria la ejecución de obras sujetas ya sea a licencia urbanística o a declaración responsable/comunicación previa urbanística, el interesado deberá presentar ambos instrumentos de intervención de manera simultánea e independiente como piezas separadas, pero hasta la obtención de la autorización urbanística, y, una vez realizadas las obras y cumplidas todas las condiciones para la apertura, no tendrá eficacia ni validez la declaración responsable/comunicación de actividades.

2.- En todo caso, el interesado, junto a la solicitud de licencia urbanística o presentación de la declaración responsable/comunicación previa urbanística, deberá aportar el documento por el que asume la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior del instrumento de intervención ambiental, en los términos previstos en los artículos anteriores.

Disposición adicional única. Obligaciones tributarias.

Las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones que se autoricen por los procedimientos regulados en la presente ordenanza se registrarán por la ordenanza fiscal correspondiente.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados con anterioridad.

La presente ordenanza no será de aplicación a aquellos procedimientos que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor, salvo que los interesados opten expresamente por el nuevo régimen.

Disposición derogatoria única.

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza queda derogado el Título IV (artículos 105 a 128) de la Ordenanza municipal de Desarrollo y Ejecución Urbanística del Plan General, así como cualesquiera otras disposiciones contenidas en ordenanzas municipales que se opongan a la misma.

Disposición final.

La entrada en vigor de la presente Ordenanza se producirá a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.