

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LICENCIAS URBANÍSTICAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La presente ordenanza municipal, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vilafamés, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en su sesión de 16 de mayo de 2003, y de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable, tiene por objeto regular el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas en el término municipal de Vilafamés, así como controlar los actos de edificación o construcción y usos del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

Con la presente ordenanza se da cumplimiento, también, a lo ordenado por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), según la cual *"en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley (2 de enero de 2005), los ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para aplicación efectiva de lo establecido en la presente ley para la implantación de la licencia municipal de edificación y la licencia de ocupación"*.

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.

Artículo 2. Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas.

Artículo 3. Clases de licencias urbanísticas.

TÍTULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I. Licencias de parcelación, segregación, agrupación.

Artículo 4. Parcelación urbanística.

Artículo 5. Documentación necesaria para la solicitud individualizada de licencias de parcelación, segregación o agrupación.

Artículo 6. Procedimiento de otorgamiento de las licencias de parcelación, segregación, agrupación.

CAPÍTULO II . LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 7. Licencias de edificación.

Artículo 8. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de edificación.

Artículo 9. Licencias de edificación en unidades de ejecución.

Artículo 10. Presentación del proyecto de ejecución.

Artículo 11. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

Artículo 12. Licencias de demolición.

Artículo 13. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de demolición.

CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

Artículo 14. Licencias de obras menores.

Artículo 15. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de obra menores.

Artículo 16. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de obras menores.

CAPÍTULO V. LICENCIAS DE OCUPACIÓN.

Artículo 17. Licencias de ocupación.

Artículo 18. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de ocupación 19. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de ocupación.

CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES.

Artículo 20. Licencias de actividades o instalaciones.

Artículo 21. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de actividades o instalaciones.

Artículo 22. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de actividades o instalaciones.

CAPÍTULO VII. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 23. Licencias para otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 24. Documentación necesaria para la solicitud de licencias para otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 25. Procedimiento para el otorgamiento de licencias para otras actuaciones urbanísticas.

CAPÍTULO VIII. LICENCIAS PARA OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.

Artículo 26. Licencias para obras y usos de naturaleza provisional.

Artículo 27. Procedimiento para el otorgamiento de licencias para obras y usos de naturaleza provisional.

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO.

- Artículo 28. Obligaciones materiales de los titulares de las licencias.
Artículo 29. Obligaciones formales de los titulares de las licencias.
Artículo 30. Vigencia y pérdida de la vigencia de las licencias urbanísticas.
Artículo 31. Caducidad.
Artículo 32. Rehabilitación de licencias.
Artículo 33. Transmisión y modificación de licencias.
Artículo 34. Incumplimiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.
DISPOSICIÓN FINAL

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la ordenanza.

El presente documento es una ordenanza municipal redactada en desarrollo de lo dispuesto en el Capítulo II (sección segunda), del Título I del Plan General de Ordenación Urbana de Vilafamés, que tiene por objeto las licencias urbanísticas.

Artículo 2. Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas.

1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos y actividades de edificación y uso del suelo tales como;

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de todas clases.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación provisional de los edificios e instalaciones en general.
- k) Las actividades que por normativa así lo requieran y los usos de carácter provisional.
- l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- p) La corta de árboles integrados en masa arbórea o aquellos que, individualmente, bien tengan edades estimadas superiores a 200 años, bien se trate de olivos y encinas –carrascas- con diámetro de copa superior a 5m.
- q) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- r) Los toldos o instalaciones similares que invadan la vía pública.
- s) La extracción de materiales pétreos naturales, arcillas, tierras o áridos.
- t) Los actos de división de terrenos en suelo no urbanizable.
- u) Y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificaciones.

2. La sujeción o previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

3. No precisarán licencia de obras, las siguientes actuaciones:

- a) Obras de urbanización que se incluyan en un proceso sometido a tramitación urbanística.
- b) Apertura de zanjas en la vía pública para la instalación de infraestructuras, en cuanto que estén sujetas a otras autorizaciones municipales.
- c) Instalación de quioscos, cabinas y demás elementos en la vía pública.
- d) Obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución y declaraciones de ruina.
- e) Obras promovidas por el Ayuntamiento.

Artículo 3. Clases de licencias urbanísticas.

1.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación, segregación, agrupación.
- b) De edificación.
- c) De demolición.
- d) De obras menores.
- e) De ocupación.
- f) De actividades e instalaciones.
- g) De otras actuaciones urbanísticas.
- h) Licencias para obras y usos de carácter provisional.

2.- Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del P.G.O.U. de Vilafamés.

3.- Con carácter general, cualquier solicitud de informe, certificado, información urbanística, licencias urbanísticas reguladas en la presente ordenanza, y cualquier otro tipo de autorización, deberá acompañarse con una fotocopia de los planos de ordenación O.1 y O.7 del P.G.O.U. de Vilafamés que señale la situación. Además, deberá adjuntarse también la cartografía catastral para conocimiento de la propiedad del suelo, si fuera necesario. Asimismo, el Ayuntamiento podrá solicitar cualquier aclaración, precisión o documentación complementaria gráfica, fotográfica o escrita que estime oportuno, de forma justificada.

TÍTULO II. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN, AGRUPACIÓN.

Artículo 4. Parcelación urbanística.

1.- Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el P.G.O.U. de Vilafamés.

2.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente por el Plan General en tanto no estén aprobados los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan, y el acuerdo aprobatorio de éstos sea firmes en vía administrativa.

3. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables no ordenados pormenorizadamente sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan, y el acuerdo aprobatorio de éstos sea firmes en vía administrativa.

4. En los suelos no urbanizables quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 5. Documentación necesaria para la solicitud individualizada de licencias de parcelación, segregación o agrupación.

1.- Las solicitudes de licencia de parcelación, segregación o agrupación urbanística comprenderán la siguiente documentación:

- a) Instancia expresiva de los datos del solicitante.
- b) Certificación registral o escritura pública de la finca o fincas objeto de la agregación, segregación o reordenación, así como documentación catastral de éstas. Cuando existan diferencias de superficie superiores en un 10% entre la superficie que consta en Catastro y la superficie que figura en el informe indicado en el apartado siguiente de este artículo, para la tramitación de la licencia deberá depurarse previamente esta situación. En el caso de que la diferencia no supere el 10% se tomará en consideración la superficie que figure en el informe previsto en el apartado siguiente.
- c) Informe con documentación gráfica suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, comprensivo de:
 - Descripción literal de la finca inicial (según título de propiedad) y de las resultantes de la segregación, parcelación o agrupación.
 - Plano de situación, sobre cartografía del P.G.O.U. a escala 1/10.000 plano O.1 (término municipal), y escala 1/1.000 plano O.7 (casco urbano).
 - Plano acotado de la finca inicial, a escala como mínimo 1/500, referido al parcelario catastral, salvo imposibilidad material.
 - Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía catastral, en el que se

defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente y la situación de las referencias necesarias para su comprobación.

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

Artículo 6. Procedimiento de otorgamiento de las licencias de parcelación, segregación o agrupación.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 5 de esta ordenanza, serán las siguientes:

- Comunicación, dentro del plazo de diez días siguientes a la recepción de la solicitud de la licencia de parcelación en el registro competente para su tramitación, del plazo máximo para resolver y notificar la licencia así como los efectos del silencio, de conformidad con el artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Informes técnico y jurídico sobre la adecuación de las parcelas resultantes a las determinaciones del P.G.O.U.
- Resolución del órgano municipal competente.

2. Las licencias de parcelación, segregación, agrupación se resolverán y notificarán en el plazo de 1 mes desde la fecha de presentación o recepción de la solicitud documental completa en el Registro Municipal; el otorgamiento de la licencia no supone la posibilidad de conversión en solares de las parcelas que resulten. En caso de existir deficiencias subsanables en la documentación presentada, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que efectúe las rectificaciones que procedan en el plazo de 15 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo de un mes previsto para la resolución y notificación de la licencia urbanística de parcelación sin que haya recaído resolución administrativa, ésta podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento administrativo común. No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CAPITULO II. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 7. Licencias de Edificación.

1.- La licencia de edificación es el acto por el que el Ayuntamiento autoriza al promotor para la ejecución de las obras de edificación, conforme a las previsiones y determinaciones del proyecto presentado, y reconoce que éste es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística, la de ordenación de la edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad, y cualquier otra legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio.

2.- Tendrán la consideración de edificación, a los efectos de lo dispuesto en la presente ordenanza:

- a) Obras de nueva edificación (reconstrucción, sustitución, nueva planta, prefabricadas y ampliación), excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras en los edificios (restauración, rehabilitación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales), que alteren su configuración arquitectónica entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- d) Quedan expresamente sometida a los términos de esta licencia la instalación de casas prefabricadas de madera o de cualquier otro material constructivo.

3.- Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

4.- La licencia de edificación tiene el carácter de resolución única, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Cuando esta licencia comprenda actos, operaciones o actividades que requieran la obtención de otras licencias o autorizaciones, el procedimiento previsto para éstas últimas, se integrará en el establecido para el otorgamiento de la licencia municipal de edificación.

5.- No obstante, en los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando estos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de éstas o de los locales del propio edificio, la licencia de edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.

6.- La vinculación exclusiva de los garajes en sus respectivas viviendas o que éstos sirvan a los propietarios o arrendatarios de las viviendas o de los locales del propio edificio, se acreditará mediante compromiso del promotor, el cual deberá formalizarse en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) adjunto a la licencia. En la licencia de edificación se hará constar que ésta queda condicionada al cumplimiento de ese compromiso, y en dicha licencia se hará advertencia al señor Notario y al señor Registrador de la Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia, al amparo del art. 307.4 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia.

7.- A los efectos previstos en el apartado quinto anterior, para que el Ayuntamiento pueda comprobar que el proyecto cumple con la normativa aplicable será necesario que éste incluya lo previsto por la "Orden de la Consellería de Gobernación de 7 de julio de 1983, por la que se aprueba la Instrucción número 2/1983, que establece las directrices para la redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencias de actividades sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

Artículo 8. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de edificación.

1.- Para la obtención de la licencia de edificación deberá presentarse en el registro municipal la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por el promotor, indicando los datos de identificación del mismo.
- b) Cuestionario de la estadística de Edificación y Vivienda.
- c) Proyecto básico, con tantos proyectos duplicados como organismos deban informarlo, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, comprensivo, al menos, de la siguiente documentación:
 - Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa de que la misma cumple la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter técnico o sectorial aplicable (normas básicas de habitabilidad y diseño, etc).
 - Resumen del presupuesto por capítulos, el cual deberá ser actualizado con el visado por el colegio oficial correspondiente en el caso de haber transcurrido más de dos años desde su realización. De no ser así, los servicios técnicos municipales procederán a su actualización con el IPC.
 - Fotografías de la parcela donde se pretenda construir, en las que se aprecie la situación en que se encuentren los viales que lindan con ella y todos los linderos de la parcela.
 - Planos:
 1. De situación, referido a cartografía del P.G.O.U. a escala 1/10.000 plano O.1 (término municipal), y 1/1.000 plano O.7 (casco urbano).
 2. De alineaciones y rasantes acotado, a escala mínima 1/500, con referencias de las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones vigentes. En este plano se graficarán los retranqueos obligatorios conforme al planeamiento, si los hubiere, se dibujará la proyección de las líneas eléctricas que sobrevuelen la parcela, si las hubiera, y se reflejarán y acotarán asimismo las secciones de los viales a que da fachada la parcela.
 3. Catastral: copia del plano catastral, en el que se incluya la referencia catastral.
 4. De parcela, a escala mínima 1/200 para edificación industrial y 1/50 para edificación residencial y terciaria, acotando las dimensiones de la misma y su superficie.
 5. De conjunto, a escala mínima 1/200, indicando ocupación y retranqueos de la edificación.

- 6. De plantas de la edificación, a escala mínima 1/200 para edificación industrial y 1/50 para edificación residencial y terciaria, con cotas y superficies.
 - 7. De alzados y secciones acotadas a escala mínima 1/200 para edificación industrial y 1/50 para edificación residencial y terciaria, con cotas y superficies, detalle cromático y de acabados sobre el plano de fachada en zonas interiores al CHA.
 - 8. De acometidas de los distintos servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telefonía y gas).
 - 9. Cualquier otro plano que se haga necesario para una comprensión completa del proyecto. En zona CHA, CUR y ACU del P.G.O.U. se requerirá mayor calidad gráfica de los planos de estado actual y del reformado, en acabados de fachadas, además de un reportaje fotográfico a tamaño suficiente (mínimo 13x18 cm.) desde varios ángulos de su cubierta.
 - 10. De forma discrecional, perspectivas que aporten una mejor comprensión de la volumetría si en el desarrollo del proyecto se han realizado.
 - Otros documentos: Anexos comprensivos de las medidas de prevención y protección contra incendios, accesibilidad, infraestructuras comunes de telecomunicaciones y de seguridad y salud laboral, de conformidad con la normativa sectorial de aplicación.
- d) Si la obra se encuentra en entorno BIC (Bien de Interés Cultural) será necesario:
- Fotografía 13x18 en color, de la fachada del edificio.
 - Proyecto técnico: por triplicado, firmado por técnico competente y visado por su colegio oficial. ■
- e) Cuando la obtención de licencia de edificación deba llevar aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación. Esta autorización sustituirá a las ulteriores licencias de acometidas de servicios para lo cual el proyecto deberá cumplir la normativa sobre acometidas de servicios urbanos. En estos casos se exigirá depósito o aval del 100% de las obras de urbanización.
- f) Licencia de Actividad cuando las obras tengan un fin concreto y determinado que la exija.
- g) Autorización o concesión de la Administración titular del dominio público cuando la actuación suponga ocupación o utilización de dicho dominio público.

2.- Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su aprobación por la comunidad de propietarios.

Artículo 9. Licencias de edificación en unidades de ejecución.

1.- Una vez aprobado el correspondiente Programa y estando el mismo completamente desarrollado, en los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas se podrán conceder licencias de edificación cuando la correspondiente parcela ya haya adquirido la condición de solar.

2.- Cuando esté aprobado el Programa pero no completamente desarrollado y la parcela no tenga todavía la condición de solar, se podrán conceder licencias de edificación o simultánea a la urbanización cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se hayan cedido al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos dotacionales de la unidad de ejecución y si la cesión se hubiera producido por reparcelación, que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la misma.
- b) Que, además de Programa aprobado y Urbanizador designado, exista proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
- c) Que se de audiencia al Urbanizador (si no fuera el Ayuntamiento, ni el propio peticionario de la licencia) sobre los dos extremos señalados en las letras anteriores. En relación con el mencionado trámite de audiencia, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 84.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Corporación requerirá por escrito al Urbanizador para que emita un pronunciamiento en el plazo de diez días, con advertencia de que de no contestar por escrito en plazo el silencio se reputará positivo, en el sentido de no existencia de oposición a la realización de las obras.
- d) Si el peticionario de licencia fuera el propio Urbanizador quedará sujeto a todas las condiciones dispuestas en esta ordenanza.
- e) El peticionario de la licencia debe comprometerse, en todo caso, a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización y a imponer esa condición en las cesiones de dominio o propiedad sobre el inmueble. Este compromiso debe formalizarse en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) adjunto a la licencia. En la licencia de edificación se hará constar que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos, y en dicha licencia se hará advertencia al señor Notario y al señor Registrador de la Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia, al amparo del art. 307.4 del

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia.
- f) El peticionario de la licencia deberá depositar en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes pendientes de urbanización, entendiéndose por éstos, además de los correspondientes a los servicios necesarios para que la parcela adquiera la condición de solar, la parte correspondiente de los relativos a la ejecución de las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación Integrada con su entorno territorial, estipuladas al programa aquélla, es decir, las cargas de urbanización correspondientes a esa parcela que figuren en el proyecto de reparcelación. De este importe a avalar podrán deducirse las cantidades que el Urbanizador acredite haber recibido previamente. El aval, intervenido por notario o corredor de comercio, será indefinido o hasta que el Ayuntamiento autorice su devolución y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico, con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud de la ejecución de un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada.

3.- Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo sujeto a Actuaciones Integradas sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas.

Artículo 10. Presentación del proyecto de ejecución.

1.- Con quince días de antelación al comienzo de las obras, deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento un ejemplar del proyecto de ejecución, visado por el colegio profesional correspondiente y redactado por técnico competente, así como la hoja de asunción de la dirección de las obras, de la coordinación en materia de Seguridad y Salud y de la dirección de la ejecución de la obra. Dicho proyecto incluirá el Estudio, o Estudio básico, de Seguridad y Salud que, además de los aspectos regulados por la normativa de aplicación, hará constar la superficie de viario público afectado por la ejecución de las obras que deba ocuparse mientras duren las mismas, así como las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes que transiten por ese viario.

2.- El proyecto de ejecución concordará, bajo la responsabilidad del promotor y del proyectista, con el proyecto y documentación aportada al objeto de la petición de la licencia concedida, siendo necesaria la comprobación y aprobación por la Administración de tal extremo para el inicio de las obras. A tal efecto, se emitirá informe de conformidad del proyecto de ejecución sobre el básico presentado y se comunicará al particular la pertinente autorización, sin la cual no podrá proceder al inicio de las obras. La referida supervisión se efectuará en plazo no superior a quince días desde que se presente aquella.

3.- Si se detecta alguna deficiencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario, en el plazo de quince días desde su presentación, debiéndose subsanar aquella necesariamente, antes del inicio de la obra, y, en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

4.- Las modificaciones del proyecto que supongan una alteración de las condiciones que sirvieron de base para la obtención de la licencia de edificación requerirán una licencia complementaria.

Artículo 11. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación.

1.- Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 8 de esta ordenanza, serán las siguientes:

- Comunicación del plazo máximo para resolver y de los efectos derivados de la falta de notificación en plazo, de conformidad con el art. 42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común lo que podrá consignarse en el propio modelo normalizado de solicitud de la licencia.
- Informe técnico y jurídico sobre la adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable.
- Resolución o acuerdo adoptado por el órgano municipal competente.

2.- La concesión de licencia de edificación requiere, la constatación de que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso establecidas por el planeamiento urbanístico y demás normativa de aplicación, así como la constatación de que cuenta con la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste. Igualmente es preciso el cumplimiento de los siguientes requisitos:

A. Conformidad de la parcela que sirva de base a la edificación con el planeamiento o, en su caso, licencia de parcelación.

B. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

C. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento, o, en su caso, el aval de la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las normas de aplicación. Asimismo, en los casos en que resulte procedente, deberá garantizarse la reposición de los elementos de urbanización pública próximos al solar, que puedan verse afectados por la ejecución de las obras autorizadas. A tal efecto, se establecerá un depósito o aval a razón de 125 €/m. de fachada, hasta un máximo de 5.000 euros.

D. Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como, en su caso, las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble del que se trate.

E. Cuando se intervenga en un edificio catalogado situado en el ámbito de planes especiales de protección y reforma interior, se presentará la documentación exigida por éstos.

Si se interviene en un edificio declarado Bien de Interés Cultural (B.I.C.) o situado en su entorno si su delimitación estuviera aprobada, será previa y preceptiva la resolución favorable de la Conselleria de Cultura a la propuesta presentada, para lo cual se remitirá desde el Ayuntamiento tres ejemplares del proyecto de la intervención solicitada al citado organismo autonómico.

F. En su caso, cumplimiento de las obligaciones fiscales municipales a que da lugar la solicitud y tramitación de la licencia.

I. Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

J. Cuantos otros de índole específica sean exigidos de acuerdo con la presente ordenanza.

3. El plazo para resolver y notificar sobre las solicitudes de licencias de edificación, de conformidad con el artículo 29.1 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, será el de 2 meses desde la fecha de presentación y recepción de la documentación completa en el Registro Municipal, sin perjuicio de que para cumplir los requisitos establecidos legal o reglamentariamente para la concesión de licencias o autorizaciones, deban adoptarse las medidas adecuadas para integrarlas en el procedimiento único previsto en el art. 28.1 de la Ley 3/2004, de 30 de junio. No obstante lo anterior, cuando sea necesaria la obtención de la correspondiente licencia de actividad para obtención de la licencia de edificación, el plazo para resolver será de tres meses.

En caso de existir deficiencias subsanables en la documentación presentada, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que efectúe las rectificaciones que procedan en el plazo de 15 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo de dos meses (tres meses cuando sea necesaria la obtención de licencia de actividad) previsto para la resolución y notificación de la licencia de edificación sin que haya recaído resolución administrativa, ésta podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento administrativo común. No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CAPITULO III. LICENCIAS DE DEMOLICIÓN.

Artículo 12. Licencias de demolición.

1.- Cuando se trate de obras de demolición, se adaptará la documentación necesaria prevista para la licencia de edificación al objeto de la licencia de demolición, grafiando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes y para la vía pública, presentando, además foto de las fachadas y cubierta del edificio a demoler.

En estos casos se acreditará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición.

Además, el propietario del inmueble deberá presentar declaración jurada haciendo constar que no existen inquilinos y que el edificio está deshabitado.

2.- En los casos en que resulte procedente, en las solicitudes de licencia de demolición el peticionario deberá acompañar fianza que se constituya para la reposición de los servicios públicos afectados. A tal

efecto, se establecerá un depósito o aval a razón de 125 e/m. de fachada, hasta un máximo de 5.000 euros.

3.- No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 13.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias de demolición.

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo 12 de esta ordenanza, serán las siguientes:

- Comunicación del plazo máximo para resolver y de los efectos derivados de la falta de notificación en plazo, de conformidad con el art. 42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, lo que podrá consignarse en el propio modelo normalizado de solicitud de la licencia.
- Informe técnico y jurídico sobre la adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable.
- Resolución o acuerdo adoptado por el órgano municipal competente.

2.- El plazo para resolver y notificar sobre las solicitudes de licencias de demolición, será el de 2 meses desde la fecha de presentación y recepción de la documentación completa en el Registro Municipal. En caso de existir deficiencias subsanables en la documentación presentada, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que efectúe las rectificaciones que procedan en el plazo de 15 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo legalmente establecido sin que haya recaído resolución administrativa y se haya notificado ésta, podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento administrativo común. No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades relativas al dominio o servicio público o que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CAPITULO IV. LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

Artículo 14. Licencias de obras menores.

1.- Las obras menores se caracterizan por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados, por no intervenir sobre la estructura portante, ni forjados, ni sobre la configuración de la fachada, ni alterar sustancialmente la configuración interior del edificio.

2.- Se considerarán obras menores; la sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos; derribo y construcción de tabiques, sustitución de solerías, reparación y construcción de cielos rasos y cubiertas, sustitución y reparación de instalaciones, reparación de goteras, y reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc, siempre y cuando su presupuesto no supere los 25.000 euros.

3.- En todo caso se considerará obra menor la actuación estructural parcial que no supere los 30 m². Por su parte, no tendrán la consideración de obra menor las obras de apertura de zanjas cuya altura de excavación sea superior a 2 metros.

Artículo 15. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de obras menores.

Para la obtención de licencias de obras menores deberá presentarse en el registro municipal la siguiente documentación:

- a) Instancia expresiva de los datos del solicitante y descripción de las obras a realizar. Será necesaria la firma del constructor en dicha instancia para los casos en que el presupuesto de las obras a realizar supere los 5.000 euros.
- b) Fotocopia de los planos de ordenación O.1 u O.7 del P.G.O.U. de Vilafamés que señale la situación.
- c) En su caso, croquis necesarios para definir las obras.
- d) Memoria detallada en que se indiquen los materiales, cantidad, precio, con presupuesto detallado y mediciones.

- e) En los casos en que la realización de las obras menores haga necesaria la instalación de andamios en la vía pública, deberá aportarse Certificado Técnico de idoneidad de los mismos y cumplimiento de la reglamentación vigente.

Artículo 16. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de obras menores

1. Las actuaciones básicas para el otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo anterior, serán las siguientes:

- Comunicación del plazo máximo para resolver y de los efectos derivados de la falta de notificación en plazo, de conformidad con el art. 42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, lo que podrá consignarse en el propio modelo normalizado de solicitud de la licencia.
- Informe técnico la adecuación de lo solicitado a la normativa urbanística aplicable y su carácter de obra menor, según las determinaciones de la presente Ordenanza.
- Resolución o acuerdo adoptado por el órgano municipal competente.

2. El plazo para resolver sobre las solicitudes de licencias de obra menor será el de 1 mes desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro Municipal, sin perjuicio del plazo legalmente previsto para que se produzca el silencio administrativo. En caso de existir deficiencias subsanables en la documentación presentada, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que efectúe las rectificaciones que procedan en el plazo de 15 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo legalmente establecido sin que haya recaído resolución administrativa y se haya notificado ésta, podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento administrativo común. No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades relativas al dominio o servicio público o que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CAPÍTULO V. LICENCIAS DE OCUPACIÓN.

Artículo 17. Licencias de ocupación

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con la licencia concedida y de que se han cumplido las condiciones que fueron impuestas en las licencias de obras o usos, y además, de que se encuentren terminadas y aptas para su destino. Será exigible la obtención de la licencia de ocupación una vez concluidas las obras de edificación.

2.- Transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.
- b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

3.- En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia de ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del punto anterior.

4.- Siempre que se ejecuten las obras que a continuación se señalarán o se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso:

- a) Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación.
- b) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

5.- En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda. En segunda o

posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 18. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de ocupación.

1.- Para la obtención de la licencia de ocupación, una vez que se encuentre terminada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia, se presentará en el registro municipal la siguiente documentación;

- a) Instancia suscrita por el solicitante, indicando los datos de identificación del mismo.
- b) Documentación acreditativa de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura de propiedad o el contrato correspondiente de compraventa, de arrendamiento, etc...
- c) Certificación final de obra expedida por el Arquitecto Superior y Técnico, Directores de obra, visados por los respectivos Colegios Profesionales.
- d) Licencia Municipal de Edificación.
- e) Certificación expedida por la Dirección Facultativa (Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador, visada por los respectivos Colegios Profesionales) que acredite que las obras terminadas se ajustan a la Licencia de Obras concedida, o expedida en su caso, por los servicios técnicos municipales.
- f) Impresos de alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- g) Certificación de las Compañías y Entidades suministradoras acreditativa de haber abonado los derechos de las acometidas generales del edificio, y que por lo tanto dichos servicios están en disposición de ser contratados.
- h) Certificación de la Administración competente (Telecomunicaciones) de instalación de antena colectiva, en su caso.

2.- Para obtener ulteriores licencias de ocupación, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, aportando certificado del facultativo competente o de los servicios técnicos municipales, 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. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente.

3.- En el supuesto de edificaciones existentes sin que tuvieran licencia de ocupación anterior y que precisen la obtención de la misma, se estará a lo dispuesto en el apartado 1, puntos a) a f), ambos inclusive.

4.- La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, ya sea en primera o posteriores ocupaciones corresponderá a los servicios técnicos municipales.

5.- El Ayuntamiento llevará un registro especial donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, especificando en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones, debiendo informar a la Generalitat a efectos del seguimiento estadístico, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 19. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de ocupación

1. Las actuaciones básicas del procedimiento para otorgamiento de este tipo de licencias, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo anterior, serán las siguientes:

- Comunicación, dentro del plazo de diez días siguientes a la recepción de la solicitud de la licencia de primera ocupación en el registro competente para su tramitación, del plazo máximo para resolver y notificar la licencia así como los efectos del silencio, de conformidad con el art. 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, lo que podrá consignarse en el propio modelo normalizado de solicitud de la licencia.
- Inspección de los departamentos técnicos municipales que hayan emitido informes en el expediente de otorgamiento de la licencia de edificación.
- Emisión de informes de los mencionados departamentos técnicos, verificando si la ejecución de las obras se ha llevado a cabo con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones impuestas en la licencia de edificación.
- Como mínimo se deberán emitir los siguientes informes:

- Informe técnico respecto a la adecuación de las obras concluidas a los parámetros urbanísticos del proyecto al que se concedió licencia.

- Informe jurídico sobre el cumplimiento de la totalidad de las condiciones impuestas en la resolución o el acuerdo de concesión de licencia.

- Resolución municipal por el órgano competente.

2. Cuando en la edificación terminada existiesen estacionamientos comunitarios u otros elementos que requiriesen para su funcionamiento licencia de actividad, el acta de comprobación favorable, se considerará implícita en la licencia de ocupación.

3. El otorgamiento de licencia de ocupación implica el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada.

En consecuencia, dicha licencia de ocupación será documento suficiente para obtener la devolución de los avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, salvo que excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, se haga constar expresamente en el contenido de la licencia que se retenga la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de determinada obligación.

No podrá otorgarse la licencia de ocupación hasta la finalización de las obras de urbanización y de las infraestructuras necesarias para su normal funcionamiento.

4. El plazo para resolver sobre las solicitudes de licencias de ocupación, de conformidad con el artículo 34.5 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, será el de 3 meses desde la fecha de presentación de la documentación completa en el Registro Municipal. En caso de existir deficiencias subsanables en la documentación presentada, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que efectúe las rectificaciones que procedan en el plazo de 15 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo legalmente establecido sin que haya recaído resolución administrativa y se haya notificado ésta, podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento administrativo común. No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades relativas al dominio o servicio público o que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES.

Artículo 20. Licencias de actividades o instalaciones.

Están sujetas a previa licencia la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad).

Artículo 21. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de actividades o instalaciones.

1.- Para la obtención de licencia de actividad deberá presentarse en el registro municipal la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación, en la que se haga constar la referencia catastral y la superficie.
- b) Justificante de haber presentado solicitud de licencias de obras para la actividad.
- c) Escritura de constitución de la empresa, en su caso.
- d) Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- e) Dos ejemplares del Proyecto (tres ejemplares si se trata de actividades sometidas a la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos), redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, comprensivo, al menos de la siguiente documentación:
 - Memoria, descriptiva del objeto del proyecto, datos del titular de la actividad, emplazamiento (clasificación y calificación urbanística, y descripción del edificio en el que se encuentra el local), relación de vecinos colindantes, proceso industrial o actividad a desarrollar, número de personas, maquinaria y otros medios (potencias, equipos), materias primas, productos intermedios y acabados, clases y condiciones de almacenamiento de combustibles, instalaciones sanitarias, medios de ventilación e iluminación, repercusiones de la actividad en el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, chimeneas, extractores), medidas contra incendios en aplicación de la normativa vigente, suministro de agua, alcantarillado y evacuación de residuos sólidos.
 - Planos:
 - De emplazamiento del local, referido a la Calificación Urbanística del Suelo.
 - Si el local se encuentra en Suelo Urbano, se incluirán también planos de situación y de parcela referido al parcelario catastral.

- Plano de alzado y sección del local a escala mínima 1/200 para edificación industrial y 1/50 para edificación residencial y terciaria.

- Planos de planta del local, a escala mínima 1/200 para edificación industrial y 1/50 para edificación residencial y terciaria, en los que se detallara; la distribución del mismo con los destinos de cada una de sus partes, la situación de la maquinaria, equipos e instalaciones, las acometidas de las redes de servicios urbanos, las medidas correctoras (extintores, luces de emergencia y señalización, etc).

- Plano o croquis donde se localice el local objeto de la licencia dentro de la finca o edificio del que forme parte.

- Anexos: Cuando en aplicación de alguna normativa específica se precise añadir documentación a la anteriormente mencionada, se incluirá como Anexo/s del Proyecto, donde se justificará el cumplimiento de las correspondientes especificaciones.

2.- No será precisa la presentación de Proyecto Técnico cuando se trate de actividades inocuas, considerando como tales aquéllas a las que no sea aplicable la calificación prevista en la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas. En este caso la documentación a presentar en el registro municipal será la siguiente:

- a) Instancia suscrita por el peticionario o su representante legal, con sus datos de identificación, en la que se haga constar la referencia catastral y la superficie.
- b) Emplazamiento de la actividad.
- c) Identificación de la actividad que se pretende establecer de acuerdo con el Impuesto de Actividades Económicas correspondiente (debiendo aportar el alta en dicho impuesto) o, si esto no es posible, expresando lo que realmente se va a ejercer.
- d) Estudio de carga térmica.

3.- No será precisa la presentación de Proyecto Técnico para los cambios de titularidad, cuando se mantenga la misma actividad e idéntica denominación comercial. En este caso la documentación a presentar junto con la prevista en el apartado 1 de este artículo será la siguiente:

- a) Instancia solicitando el cambio de titularidad, firmada ante el Secretario del Ayuntamiento tanto por el anterior titular como por el nuevo titular.
- b) Certificado de técnico responsable que acredite que la actividad y establecimiento se adecúan a la licencia concedida en su día.
- c) Fotocopia compulsada de la licencia de actividad anterior.

Artículo 22. Procedimiento para el otorgamiento de licencia de actividades o instalaciones.

1.- Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de licencias para actividades calificadas, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo anterior, serán las siguientes:

- Informe del Arquitecto Municipal, sobre la idoneidad del uso que se pretende con las determinaciones del planeamiento urbanístico referidas a los usos admisibles en la zona.

- Informe del Ingeniero Municipal sobre las condiciones de la instalación, los efectos que puede producir y las medidas correctoras previstas, proponiendo asimismo la calificación de la actividad cuando sea necesario.

- Informe higiénico-sanitario del técnico correspondiente (médico, veterinario o farmacéutico).

- Una vez emitido el informe provisional por los técnicos municipales, el expediente se someterá a un período de información pública por término de diez días, para que las personas físicas o jurídicas, asociaciones, entidades vecinales y cuantos lo consideren oportuno formulen las observaciones que tengan por convenientes. A tales efectos, se publicará un edicto en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. A los vecinos inmediatos al lugar donde haya de emplazarse la actividad se les notificará personalmente.

- Finalizado el período de información pública, las alegaciones presentadas se unirán al expediente que será remitido, a la secretaría de la comisión provincial de calificación de actividades acompañado de informe razonado.

- Resolución de Alcaldía, que contendrá la resolución de la calificación de la actividad otorgada por la Consellería. Los informes que emita la comisión serán vinculantes para la autoridad municipal en caso de que impliquen la denegación de licencias o determinen la imposición de medidas correctoras.

2.- Las actuaciones básicas del procedimiento para el otorgamiento de licencias para actividades inocuas, una vez recibida la solicitud con la documentación indicada en el artículo anterior, serán las siguientes:

- Informe del Ingeniero Municipal sobre la inocuidad o calificación de la actividad y su adecuación, o no, a las normas aplicables.

- Informe higiénico-sanitario del técnico correspondiente (médico, veterinario o farmacéutico).

- Resolución de Alcaldía.

3.- Cuando se trate de actividades reguladas por la normativa de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, se remitirá el expediente, previamente a su resolución, a la Dirección General de Interior de la Consellería de Administración Pública, para que emita la resolución vinculante establecida en la normativa de aplicación. De forma similar se procederá cuando las disposiciones legales o reglamentarias vigentes exijan la intervención de otros organismos de la Administración Central o Autonómica.

4.- Otorgada la licencia, la actividad no podrá comenzar a ejercerse antes de que se haya expedido el acta de comprobación favorable por parte del ayuntamiento, que deberá tramitarla en un plazo de quince días, contados a partir de la solicitud de comprobación que haga el interesado. Para obtenerla, el interesado deberá solicitar del respectivo ayuntamiento que efectúe la oportuna visita de comprobación. Dicha solicitud irá acompañada de una certificación del técnico director de las instalaciones, en la que se especifique la conformidad de las mismas a la licencia que las ampara, así como la eficacia de las medidas correctoras. Si el ayuntamiento no expidiera el acta de comprobación en el plazo señalado, la actividad podrá empezar a ejercerse siendo bastante la simple notificación del interesado en el ayuntamiento que inicia la actividad.

5.- El plazo para resolver sobre las solicitudes de licencia de actividad calificada será de quince días a contar desde la recepción en este Ayuntamiento de la notificación de los informes favorables de las Administraciones implicadas.

En caso de existir defectos documentales o de fondo subsanables, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a 15 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo legalmente establecido sin que haya recaído resolución administrativa y se haya notificado ésta, podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento administrativo común. No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades relativas al dominio o servicio público o que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

6.- El plazo para resolver sobre las solicitudes de licencia de actividades inocuas, será de un mes, a contar desde la fecha de presentación de la documentación completa en el registro municipal.

En caso de existir defectos documentales o de fondo subsanables, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que los rectifique, indicando un plazo para ello, no inferior a 15 días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo legalmente establecido sin que haya recaído resolución administrativa y se haya notificado ésta, podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento administrativo común. No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades relativas al dominio o servicio público o que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CAPITULO VII. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 23. Licencias para otras actuaciones urbanísticas.

Están también sujetas a licencia las actuaciones urbanísticas que a continuación se relacionan, siempre que no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación:

A.- Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de estructuras ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización, edificación o de obras ordinarias, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.

B.- Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casetas prefabricadas o desmontables con fines publicitarios y similares.

- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C.- Actuaciones complementarias, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos y permisos de investigación en terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y aperos. (grúas)

Artículo 24. Documentación necesaria para la solicitud de licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1.- Los proyectos referidos a otras actuaciones urbanísticas para las que se precise licencia, definirán perfectamente las obras a llevar a cabo y como mínimo contendrán, memorias descriptiva, justificativa y de legalidad, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones, cálculos y planos estructurales en su caso y presupuesto.

2.- Aportarán, en su caso, junto con la solicitud de la licencia de obras, justificante de haber solicitado licencia de actividad y cualesquiera otras autorizaciones administrativas que le fueran exigibles.

3.- Además, la documentación específica a aportar para la solicitud de licencia para la instalación de grúa torre será la siguiente:

- a).- Fotocopia de la licencia de obras, o de la solicitud de ésta, en su caso, para la construcción del edificio.
- b).- Póliza de seguros, o certificado de la casa aseguradora, con cobertura de daños frente a terceros, por una cuantía mínima de 600.000 euros, incrementándose anualmente de acuerdo con la variación del índice oficial de precios al consumo.
- c).- Copia del último recibo de la prima (para comprobar la vigencia de la prima), o documento que acredite estar al corriente de pago.
- d).- Proyecto de instalación de la grúa torre, incluyendo como mínimo:
 - .- Datos generales.
 - .- Memoria: antecedentes, definición, y características de la grúa torre.
 - .- Presupuesto de ejecución material: precio del montaje de la grúa torre.
 - .- Planos: situación, emplazamiento y barrido de la pluma.
 - .- Alzado de la grúa a instalar y de las grúas que existan en la zona.
- e).- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento.

Artículo 25. Procedimiento para el otorgamiento de licencias para otras actuaciones urbanísticas.

1.- La realización de los actos contemplados en el artículo 24 de esta ordenanza, en cuanto no estén amparados en licencias de edificación o de urbanización, están sujetos a licencia que se tramitará conforme a los artículos 11 ó 16 de esta ordenanza, según las obras a realizar.

2.- El plazo para resolver sobre las solicitudes de licencias de otras actuaciones urbanísticas será de dos meses (si se tramita conforme al artículo 11 de esta ordenanza) o de un mes (si se tramita conforme al artículo 16 de esta ordenanza), desde la fecha de presentación de la documentación completa en el registro municipal. En caso de existir deficiencias subsanables en la documentación presentada, se requerirá al peticionario, por una sola vez, para que efectúe las rectificaciones que procedan en el plazo de quince días, que no se computará dentro del establecido para el otorgamiento de la licencia. Si en el plazo indicado no se procediese a subsanar las deficiencias observadas, se decretará la caducidad del

procedimiento y el archivo de las actuaciones en los términos establecidos en la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- Si desde la presentación de la documentación completa transcurre el plazo de uno o dos meses, según la obra a realizar, previsto para la resolución y notificación de la licencia urbanística sin que haya recaído resolución administrativa, ésta podrá entenderse otorgada en los términos establecidos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común.

4.- No obstante, no podrán adquirirse por silencio administrativo facultades relativas al dominio o servicio público o que contradigan el planeamiento vigente o la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

5.- De actuar en viario público o afectar su ejecución al mismo, deberán disponer de informe de la Policía Local, sin perjuicio, además, de las autorizaciones o concesiones que deban otorgarse por la administración titular del dominio público en que vaya a ejecutarse la actuación, en su caso.

CAPÍTULO VIII. LICENCIAS PARA OBRAS Y USOS DE NATURALEZA PROVISIONAL.

Artículo 26. Licencias para obras y usos de naturaleza provisional.

1.- Siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, se podrán autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2.- La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse, si concurre uno de los siguientes factores:

- a) Que se desprenda de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o porque sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
- b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Artículo 27. Procedimiento para el otorgamiento de licencias de obras y usos provisionales.

1.- La solicitud del propietario deberá acompañarse de aceptación previa de las condiciones señaladas en el artículo anterior. La autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo límite o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado, debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o el cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento sin derecho alguno a indemnización.

2.- El otorgamiento de la licencia requerirá previo informe favorable de la Consellería competente en Urbanismo.

3.- En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

4.- A los efectos de garantizar la ausencia de costes para el municipio, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición de lo construido o la erradicación del uso cuando lo acordara la Administración Municipal, por los servicios técnicos municipales se valorará el coste de dicha demolición o erradicación, pudiendo exigirse al interesado, en su caso, la presentación de aval por la cuantía resultante, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se realice la demolición.

5.- Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación de uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 28. Obligaciones materiales de los titulares de las licencias.

1.- Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto a las siguientes obligaciones, como régimen jurídico general integrante del contenido de la licencia, y sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma por aplicación de la normativa en vigor atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso:

- a) Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante licencia, presentando, en caso de discordancias justificativas, las correspondientes modificaciones al mismo.
- b) Garantizar, en su caso, la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de aval en cuantía necesaria, según la valoración de los servicios técnicos municipales y compromiso de ejecutarse simultáneamente. La constitución de esta garantía y la prestación de este compromiso serán condiciones previas al otorgamiento de licencia.
- c) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida, y de la autorización de ocupación de la vía pública en la ejecución de las obras.
- d) Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.
- e) Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras puedan causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto.
- f) Retirar, en un plazo no superior a 10 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizada con la fianza a la que se refiere el apartado anterior.

2.- El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de ocupación, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

Artículo 29. Obligaciones formales de los titulares de las licencias.

1.- El titular de una licencia de edificación debe comunicar al ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

- a) La fecha del inicio de las obras.
- b) Finalización de las obras, cuando no estén sujetas a licencia de ocupación.
- c) Interrupción justificada de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

2.- El titular de la licencia está asimismo obligado a satisfacer las exacciones municipales derivadas de su solicitud o su otorgamiento, que vengán establecidas en las Ordenanzas Fiscales, tales como:

- a) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- b) Tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 30. Vigencia y pérdida de la vigencia de las licencias urbanísticas.

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

2.- La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna o algunas de las causas que a continuación se relacionan;

- a) Resolución judicial o administrativa o suspensión temporal de los efectos de la licencia.
- b) Desistimiento o renuncia del interesado comunicada en forma a la Administración concedente.
- c) Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieses subordinadas.
- d) Caducidad de la licencia.

3.- La pérdida de la eficacia de la licencia de que se trate conllevará, en los casos en que así proceda, la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la administración municipal, la realidad física al estado en que se encontrare antes de su concesión.

Artículo 31. Caducidad.

1.- El Ayuntamiento, previa la tramitación que proceda y con audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concorra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Si no comenzaran las obras o actuaciones autorizadas en el plazo estipulado en la licencia, o en su defecto, en el de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento de la licencia de que se trate, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo período de seis meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedarán interrumpidas por un período superior al establecido en la licencia, o en su defecto, al de seis meses, pudiendo concederse por causas justificadas, una prórroga de la licencia en vigor.

- c) Si no se cumpliera el plazo estipulado en la licencia para la finalización de las obras o actuación de que se trate, con el límite máximo de veinticuatro meses desde la fecha de la notificación de su concesión, pudiendo concederse por causas justificadas, una prórroga de la licencia en vigor. Las prórrogas que se concedan llevarán igualmente fijado un plazo que como máximo será el de la licencia originaria.

2.- Las prórrogas antes mencionadas deberán solicitarse con anterioridad a que finalice el plazo al que vengan referidas y serán otorgadas siempre que la actuación proyectada sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de interesarse dichas prórrogas.

3.- La declaración de caducidad provocará la extinción de la licencia a todos los efectos, no pudiéndose iniciar ni proseguir actuación alguna sin la previa solicitud y obtención de una nueva licencia.

4.- La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados, para el desarrollo de la actuación de que se trate, sin perjuicio de las prórrogas que hayan sido concedidas, y surtirá efectos una vez dictada la resolución expresa por parte del órgano competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Artículo 32. Rehabilitación de licencias.

La declaración de caducidad no obsta al derecho del titular de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, adaptándose aquella al planeamiento vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podría utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras que resten por ejecutar. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

Artículo 33. Transmisión y modificación de licencias.

1.- Cualquier acto de transmisión de licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquella comunicación deberá acompañarse acta en que se especificase el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por el técnico director de la obra. Sin el cumplimiento de los expresados requisitos, las responsabilidades de todo orden que puedan derivarse serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo propietario de las obras.

2.- Requerirán expresa modificación de las licencias concedidas las alteraciones que pretendan introducirse durante la fase de ejecución material de la actuación de que se trate.

Artículo 34. Incumplimiento.

El incumplimiento del condicionado impuesto en la licencia urbanística de que se trate dará lugar, sin perjuicio de la declaración de caducidad de la misma, a la exigencia de las responsabilidades de todo orden a que pueda haber lugar de conformidad con la legislación aplicable.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y estará en vigor hasta tanto se acuerde su modificación o derogación.

Vilafamés, 19 de octubre de 2005.

La Alcaldesa,

Luisa Oliver Mallasén