



ORDENANZA REGULADORA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN EN RIBA-ROJA DE TÚRIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Considerando que la Ley 1/2019 de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, establece en su artículo 215.3 que los municipios podrán someter mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza, a licencia expresa los actos de uso, transformación y edificación del suelo subsuelo y vuelo incluidos en el artículo 214. 1. f y 214.2, resulta necesaria la redacción de una ordenanza que establezca una clasificación de las actuaciones sujetas a los diferentes procedimientos

La presente ordenanza, tiene como objeto la regulación de los requisitos y condiciones que permitan la ejecución de obras sometidas al régimen de declaración responsable y al de licencia. Estableciendo la clasificación de las diferentes obras y el procedimiento a seguir para su tramitación.

Asimismo, se pretende establecer con claridad la documentación necesaria para solicitar las licencias urbanísticas y la presentación de las declaraciones responsables, con el fin de agilizar los procedimientos.

La ordenanza se estructura en cuatro Títulos.

El primero, referente a disposiciones generales, pretende establecer los diferentes conceptos urbanísticos que intervienen en el proceso de obtención de licencias y declaraciones responsables y las obras que requieren un proyecto técnico con el contenido que establece la legislación sectorial.

El segundo, Ejecución de obras y otras actuaciones urbanísticas sometidas a licencia y declaración responsable, clasifica las actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de licencia y declaración responsable

El tercero, establece el procedimiento para la concesión de licencias y declaraciones responsables.

Y el cuarto, determina la documentación necesaria para la iniciación de los diferentes procedimientos incluidos en la presente ordenanza.



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3
Artículo 1. OBJETO	3
Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	3
Artículo 3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS.....	3
Artículo 4. CONTENIDO MÍNIMO DEL PROYECTO TÉCNICO.....	7
TÍTULO II. EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS A LICENCIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE	10
Artículo 5. ACTOS SUJETOS A LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRA.....	10
Artículo 6. ACTOS SUJETOS A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE PRIMERA OCUPACIÓN.....	12
Artículo 7. ACTOS SUJETOS A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE SEGREGACIÓN.	12
Artículo 8. ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS	12
Artículo 9. ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SEGUNDA OCUPACIÓN	13
TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES	14
LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS	14
Artículo 10. PROCEDIMIENTO GENERAL DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.....	14
Artículo 11. PLAZOS EN EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	15
Artículo 12. COMUNICACIONES PRECEPTIVAS EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS.....	15
DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS	15
Artículo 13. CONTENIDO	15
Artículo 14. PROCEDIMIENTO	16
Artículo 15. OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA	17
TÍTULO IV. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA INICIACIÓN DE LOS DISTINTOS PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN	18
Artículo 16. GARANTÍAS EN CASO DE OBRAS EJECUTADAS EN DOMINIO MUNICIPAL:	18
Artículo 17. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA TIPO I	18
Artículo 18. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA TIPO II	19
Artículo 19. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN RESPONSABLE TIPO I	19
Artículo 20. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN RESPONSABLE TIPO II	20
Artículo 21. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE TERRENOS.	21
Artículo 22. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS.	21



Artículo 23. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SEGUNDA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS.....	22
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	23
DISPOSICIÓN FINAL	23

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de los procedimientos para la tramitación y control de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia y declaración responsable.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza se aplicará a todas las solicitudes de obras que tendrán lugar en el término municipal de Riba-roja de Túria.

Artículo 3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

A los efectos de la presente ordenanza se entiende por:

1. Licencia municipal de edificación: Acto administrativo de naturaleza reglada por el que el Ayuntamiento autoriza al promotor para la ejecución de las obras de edificación, según 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. Declaración responsable: Documento suscrito por el titular, prestador o promotor, o su representante, en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener 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. Titular prestador: Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que posee, bajo cualquier título reconocido en derecho, el establecimiento donde va a ejecutarse una obra, y tiene o prevé tener el poder decisorio sobre su explotación.

4. Promotor: Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa, financia, con recursos propios o ajenos, y contrata los agentes y servicios necesarios para llevar a cabo las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, y a su riesgo y ventura.



5. Proyecto: Conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras a ejecutar. Deberá justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Proyecto básico: Es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones genéricas.

Su contenido ha de ser suficiente para solicitar licencia municipal de edificación, para realizar la evaluación de los requisitos básicos de la edificación y para la eventual calificación del edificio, pero insuficiente para llevar a cabo la ejecución de las obras.

Proyecto de Ejecución: Es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos constructivos, e instalaciones, así como las actividades a realizar en obra, debidamente valorados económicamente, con el detalle preciso para que puedan ser ejecutadas las obras correspondientes y dirigidas por otro facultativo distinto del autor.

En el proyecto de ejecución se tendrán que justificar las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable, de modo que pueda comprobarse su cumplimiento.

El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, éstas deberán ser autorizadas por la administración pública.

6. Projectista: Es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

7. Director de obra: Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

8. Director de la ejecución de la obra: Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

9. Constructor: Es el agente 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 y al contrato.



10. Entidades Colaboradoras de la administración: Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que podrán ejercer las funciones en materia urbanística reguladas en la Disposición adicional novena de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, y que adquieren esta condición mediante su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras

11. Obra de nueva planta: Construcción de nueva creación de obras y edificaciones, la reconstrucción total o parcial de edificaciones preexistentes derivadas de una ruina o demolición previa y el incremento de superficies construidas y volúmenes sobre los existentes.

12. Rehabilitación: Intervenciones generales tendentes a recuperar las condiciones de habitabilidad de las unidades de uso del inmueble.

13 Reparación: Obras necesarias para enmendar un menoscabo producido en una edificación, construcción o instalación.

14. Elemento estructural: Elemento constructivo, elaborado in situ o prefabricado que, dispuesto en el conjunto del edificio, colabora en su sustentación frente a las acciones gravitatorias, acciones mecánicas externas como el sismo o el viento, entre otros, y los estados de cargas y sobrecargas activas y pasivas.

15. Reposición o sustitución estructural: Ejecución o colocación de nuevos elementos estructurales debido a la insuficiencia de la capacidad mecánica o el deterioro avanzado que hacen irre recuperables los existentes.

16. Edificios fuera de ordenación: A efectos de esta ordenanza se entenderá como edificaciones fuera de ordenación a aquellas que ocupen espacios calificados como viario público, espacios libres, zonas verdes o equipamiento por el planeamiento o los que contraviniendo las previsiones del plan general no hubiesen sido ejecutados al amparo de la preceptiva licencia.

Asimismo, se entenderá como edificaciones fuera de ordenación, aquellos edificios, que ejecutados al amparo de una licencia urbanística no sean plenamente compatibles con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana. En estas edificaciones, se podrán admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

17. Edificabilidad: Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General, o los planes que lo desarrollen, atribuyen a un sector, una zona de ordenanza, una parcela, parte de parcela o a una Unidad de Ejecución (UE), pudiendo fijarse directamente un índice de edificabilidad máximo, expresado en m^2/m^2 , indirectamente a través de las condiciones de la edificación según las zonas, o de los dos modos, tomándose en este caso el menor de los resultantes.

Computarán a efectos de edificabilidad, las superficies correspondientes a:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso excluyendo los sótanos y semisótanos y bajo cubierta que se autoricen.



- Las terrazas, balcones y cuerpos volados cubiertos con independencia de que dispongan o no de cerramiento. Para el conjunto de estos elementos se considerará la mitad cuando sean terrazas cubiertas y no esté cerrado por alguno de sus frentes.

- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y cubierta, y de los materiales empleados, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Cuando se traten de volúmenes cubiertos abiertos por uno o varios de sus frentes, se computará la mitad.

b) Quedan excluidos en el cómputo, las superficies correspondientes a:

Patios interiores.

Las cubiertas planas aunque sean transitables.

Los sopórtales porticados de uso público.

Los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable.

18. Ocupación: Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Salvo que el plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas y la lámina de agua de las piscinas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s)

19. Construcciones de escasa entidad constructiva: Se considerarán construcciones de escasa entidad constructiva, aquellas construcciones auxiliares que no superen los 10m² de superficie construida tales como porches, paelleros, casetas de aperos y piscinas con una profundidad inferior a 1,50m y menos de 50m² de superficie.

20. Actuaciones con trascendencia patrimonial: Toda intervención que afecte a un monumento, jardín histórico, a un espacio etnológico, a inmuebles declarados de interés cultural o a cualquier elemento objeto de protección o catalogación.

Dentro de los conjuntos históricos y en los entornos de protección de los bienes de interés cultural:

Las obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes; y las que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales. Así como las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición, y la instalación de antenas y dispositivos de comunicación.



21. Actuaciones carentes trascendencia patrimonial: Se entiende por intervenciones carentes de trascendencia patrimonial dentro de los conjuntos históricos y en los entornos de protección de los bienes de interés cultural:

- Las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior.
- Las actuaciones que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.

Artículo 4. CONTENIDO MÍNIMO DEL PROYECTO TÉCNICO

1. PROYECTO BÁSICO: deberá contener como mínimo la siguiente documentación de acuerdo con el Código técnico de la Edificación:

1. Memoria:

- Memoria descriptiva:
 - Agentes
 - Información previa.
 - Descripción del proyecto.
 - Prestaciones del edificio.
- Memoria constructiva:
 - Sustentación del edificio
- Cumplimiento del CTE
 - Seguridad en caso de incendio.

2. Planos:

- Plano de situación
- Plano de emplazamiento
- Plano de urbanización
- Plantas generales
- Planos de cubiertas
- Alzados y secciones

3. Presupuesto aproximado

2. PROYECTO DE EJECUCIÓN: Con carácter previo al inicio de las obras de edificación se deberá aportar ante la administración municipal el proyecto de ejecución con la siguiente documentación de acuerdo con el Código técnico de la Edificación:

1. Memoria:



- Memoria descriptiva:
 - Agentes
 - Información previa.
 - Descripción del proyecto.
 - Prestaciones del edificio.

- Memoria constructiva:
 - Sustentación del edificio
 - Sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura horizontal)
 - Sistema envolvente
 - Sistema de compartimentación
 - Sistemas de acabados
 - Sistemas de acondicionamiento e instalaciones - Equipamiento

- Cumplimiento del CTE
 - Seguridad Estructural
 - Seguridad en caso de incendio
 - Seguridad de utilización
 - Salubridad
 - Protección contra el ruido
 - Ahorro de energía.

- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

- Anejos a la memoria
 - Información geotécnica
 - Cálculo de la estructura
 - Protección contra el incendio Instalaciones del edificio
 - Eficiencia energética
 - Estudio de impacto ambiental
 - Plan de control de calidad
 - Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, en su caso

2. Planos:

- Plano de situación
- Plano de emplazamiento
- Plano de urbanización
- Plantas generales
- Planos de cubiertas
- Alzados y secciones
- Planos de estructura
- Planos de instalaciones
- Planos de definición constructiva
- Memorias gráficas.
- Otros.

3. Pliego de condiciones



Pliego de cláusulas administrativas
Disposiciones generales
Disposiciones facultativas
Disposiciones económicas
Pliego de condiciones técnicas particulares
Prescripciones sobre los materiales
Prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra
Prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado

4. Mediciones

5. Presupuesto

Presupuesto aproximado
Presupuesto detallado

3. DOCUMENTACIÓN NECESARIA COMPLEMENTARIA AL PROYECTO:

- Estudio de Seguridad y salud o, en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Estudio de Gestión de Residuos.
- En caso de Grúas-torre:
 - o Justificación de la presentación del proyecto de instalación de grúa suscrito por técnico titulado competente y visado por el colegio oficial, ante el órgano competente de la comunidad autónoma.
 - o Certificado de instalación emitido por técnico titulado competente de la empresa instaladora presentado ante el órgano competente de la comunidad autónoma
 - o Plano de planta grafiando el radio de giro, ancho de calles, superficiando la zona de vía pública ocupada por el barrido del vuelo de la pluma de carga.

4. PROYECTO URBANIZACIÓN: Deberá contener como mínimo la siguiente documentación

1. Memoria descriptiva:
2. Memoria constructiva
3. Planos:
 - Situación y Emplazamiento
 - Plantas
 - Secciones
 - Detalles constructivos
 - Instalaciones
 - Otros.

En el caso de tratarse de un proyecto independiente al de edificación, además deberá contener pliego de condiciones, mediciones, presupuesto y la documentación complementaria necesaria. (Estudio de seguridad y salud y Estudio de Gestión de Residuos).



TÍTULO II. EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOMETIDAS A LICENCIA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE

En este título se regulan aquellas actuaciones urbanísticas sometidas al régimen de licencia y declaración responsable. La clasificación de las distintas actuaciones entre a las que se les exige licencia o declaración responsable se realiza siguiendo lo indicado en la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, modificada por la ley 1/2019 de 5 de febrero.

Artículo 5. ACTOS SUJETOS A LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE OBRA

Están sujetas a licencia municipal las siguientes actuaciones, que se categorizan en TIPO I y TIPO II.

TIPO I: Actuaciones sujetas a licencia municipal que requieren proyecto técnico con el contenido establecido en el artículo 4.

- a) Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta
- b) Obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- c) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- d) Construcciones auxiliares de nueva planta, que no se consideren de escasa entidad constructiva y sencillez técnica.
- e) Demolición de construcciones, exceptuando las recogidas dentro de las Declaraciones responsables del TIPO II.
- f) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- g) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional que por sus características constructivas y topología edificatoria, necesiten proyecto técnico.



- h) Las intervenciones sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial, de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.

TIPO II Actuaciones sujetas a licencia municipal que no requieren proyecto técnico.

- a) Construcciones auxiliares 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) Instalaciones de nueva planta que por sus características no requieran proyecto técnico
- c) Vallados de parcela y muros de contención de nueva planta, bajo las condiciones estéticas que exijan las Ordenanzas
- d) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, en suelo urbanizable o no urbanizable o que afecten a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bienes de interés cultural o bien de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.
- e) Obras que afecten al dominio público.
- f) Las intervenciones sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial, de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural que no necesiten proyecto técnico.
- g) Instalación de invernaderos destinados a la pública concurrencia o que inhabiliten el suelo agrario.
- h) Movimientos de tierra (desmontes, abancalamientos, explanaciones...) que excedan los propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas.
- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
- k) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- l) La apertura o alteración de caminos, así como su modificación o pavimentación



- m) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- n) Instalación de monopostes y vallas publicitarias visibles desde la vía pública que requieran estructura y cimentación complementaria

Artículo 6. ACTOS SUJETOS A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE PRIMERA OCUPACIÓN

- a) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, cuando sea exigible según la Ley 3/2004, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, o legislación que la sustituya.

Artículo 7 ACTOS SUJETOS A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA DE SEGREGACIÓN.

- a) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia, que no forme parte de un proyecto de reparcelación.

Artículo 8. ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS

Se tramitarán mediante declaración responsable las siguientes actuaciones que se categorizan en TIPO I y TIPO II, siempre que no afecten a los edificios definidos como fuera de ordenación conforme al artículo 3.16 de la presente ordenanza.

El hecho de que las obras a ejecutar estén sujetas a declaración responsable no exime de la previa y preceptiva redacción de proyecto técnico y asistencia de profesionales titulados en los casos en los que resulte necesario.

La ausencia u omisión de dichos requisitos equivaldrá a la no presentación de la declaración responsable.

Las actuaciones, se clasificarán en:

TIPO I: Actuaciones sujetas a declaración responsable que requieren proyecto técnico con el contenido establecido en el artículo 4.

- a) Modificación, reforma y reparación de edificaciones y construcciones que afecte a la estructura pero que no supongan ampliación ni cambio de uso. Deben ir, además, acompañados de certificación emitida por un Organismo de Certificación Administrativa o un colegio profesional.



- b) Reforma de edificios existentes que supongan reestructuración o modificación de elementos comunes de un inmueble. No podrán mermar las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o Instalación.
Deben ir, además, acompañados de certificación emitida por un Organismo de Certificación Administrativa o un colegio profesional.
- c) Rehabilitación integral o reforma integral de edificaciones.

TIPO II: Actuaciones sujetas a declaración responsable que no requieren proyecto técnico.

- a) La ejecución de obras o instalaciones que afecten al subsuelo de terrenos de dominio privado.
Deben ir, además, acompañados de certificación emitida por un Organismo de Certificación Administrativa o un colegio profesional.
- b) Demoliciones parciales de construcciones de escasa entidad constructiva.
- c) Obras de modificación, reforma y mantenimiento de construcciones, edificaciones e instalaciones que no afecten a la estructura y no tengan la condición de rehabilitación integral, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.
Aquellas actuaciones que requieran colocación de andamiaje en vía pública deberán tramitar la correspondiente licencia de ocupación de vía pública.
- d) Reparación y modificación de vallados.
- e) Intervenciones en edificios inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, carentes de trascendencia patrimonial.
- f) Limpieza de solares que supongan eliminación de la capa vegetal.
- g) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, a edificios protegidos o entornos protegidos de inmuebles declarados como bienes de interés cultural o bienes de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.

Artículo 9. ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SEGUNDA OCUPACIÓN

- a) La ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las edificaciones, o parte de las mismas susceptibles de uso individualizado, cuando sea exigible según la Ley 3/2004, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, o legislación que la sustituya



TÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS

Artículo 10. PROCEDIMIENTO GENERAL DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

1. Presentación de la solicitud de licencia de obras mediante instancia que se ajustará al modelo facilitado por el ayuntamiento de Riba-roja de Túria aportando todos los documentos exigidos.

2. En todos los casos, justificante acreditativo del pago de la correspondiente tasa por actuaciones urbanísticas y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, según la Ordenanza Fiscal vigente.

3. Una vez presentada la solicitud, comprobación de que la documentación que se acompaña es la que se exige y se encuentra completa. En el caso de que se observase que faltan documentos se efectuará un requerimiento de subsanación por un plazo de diez días hábiles, informando de que en tanto no se subsane la documentación no se iniciará el expediente y en caso de que no se presentase se le tendrá por desistido de su petición.

4. Cuando la documentación aportada esté completa se requerirán aquellos informes técnicos y jurídicos relativos a la conformidad del acto o uso pretendido con la ordenación urbanística aplicable.

5. Una vez realizados los informes solicitados y cuando sea procedente conceder la licencia se redactará la propuesta de resolución, y posteriormente se elevará al órgano competente para otorgarla, debiendo notificarse a los interesados en el mismo, en los plazos legalmente establecidos.

El procedimiento para la concesión de licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y de los otros documentos indispensables para dotar de contenido la resolución.

6.- Las modificaciones de las obras objeto de licencia que supongan una alteración de las condiciones o características de las mismas, requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una licencia de obras complementaria.

Si las modificaciones en las obras suponen un aumento de su presupuesto, deberá presentarse además autoliquidación complementaria del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa según las Ordenanzas Fiscales vigentes.

7.- Podrá concederse prórrogas de los plazos de las licencias de obra por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.



Artículo 11. PLAZOS EN EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Las licencias urbanísticas se resolverán en los plazos siguientes:

- a) Las de parcelación o división de terrenos, en el plazo de un mes.
- b) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo, respecto a edificios no catalogados, en el plazo de dos meses.
- c) Las de intervención, que serán cualesquiera obras sujetas a licencia que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación, en el plazo de tres meses.
- d) El resto de supuestos sujetos a licencia, en el plazo de dos meses.

Artículo 12. COMUNICACIONES PRECEPTIVAS EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Otorgada la licencia, obligatoriamente y de forma fehaciente se deberá:

1. Comunicar al Ayuntamiento el inicio de las obras, mediante acta de inicio de obras firmada por el promotor, el constructor y la dirección facultativa; así como la finalización de las mismas en obras sujetas a licencia de obras TIPO I y declaración responsable de obras TIPO I.
2. En su caso, aportar el proyecto de ejecución de las obras previo al inicio de las obras

El proyecto de ejecución no precisará de un pronunciamiento expreso favorable por parte de la Administración, bastando con su mera comunicación a la misma.

El proyecto de ejecución no amparará ni supondrá el reconocimiento de modificaciones respecto de las previsiones del proyecto básico, de forma que el reflejo de datos contradictorios con el mismo en el proyecto de ejecución no da derecho a su ejecución material.

En el caso de que se pretenda la ejecución de obras distintas a las previstas en el proyecto básico conforme al cual se otorgó la licencia de obras se deberá solicitar expresamente como tal y tramitar por medio de idéntico procedimiento a aquel por el que se emitió aquella.

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS

Artículo 13. CONTENIDO

1. Instancia que se ajustará al modelo facilitado por el ayuntamiento de Riba-roja de Túria, en la que se manifestará que se cumple con todos los requisitos urbanísticos, técnicos y administrativos establecidos en la normativa vigente. Incluirá la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación (constructor, proyectista y directores técnicos de las obras), y la ubicación física de la actuación, incluida su referencia catastral.



2. Documentos que sean exigidos en la declaración según el tipo de actuación de que se trate.
3. En todos los casos, justificante acreditativo del pago de la correspondiente tasa por actuaciones urbanísticas y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, según la Ordenanza Fiscal vigente.

Artículo 14. PROCEDIMIENTO

1.- Una vez recibida por el Ayuntamiento, la declaración responsable y la documentación presentada será analizada formalmente de inmediato por el personal encargado de tramitar el procedimiento, pudiendo suceder que:

a) Si la documentación presentada está formalmente completa y no se aprecia inexactitud o incorrección aparente: Se tendrá por recibida la declaración responsable.

b) Si se estima que lo que se pretende ejecutar no ha de regirse por el procedimiento de declaración responsable o por el tipo que se ha establecido:
Se requerirá al interesado para que solicite la licencia de obras o tipo correspondiente según el procedimiento establecido al efecto en la presente Ordenanza.
El requerimiento que se efectúe supondrá la prohibición de iniciar las obras, debiendo paralizarse las obras en el caso de que hayan sido iniciadas.

c) Si la documentación está incompleta o mal cumplimentada: Se informará al interesado de la documentación que debe completar. El requerimiento supondrá la prohibición de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes, de tratarse de omisiones o inexactitudes de carácter esencial.

De no completarse o subsanarse la documentación presentada en el plazo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se tendrá por desistido al interesado de su declaración responsable, lo cual será declarado en resolución expresa; en la cual se dispondrá la prohibición de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes, pudiendo decretarse incluso la paralización, previa audiencia del interesado, en tanto no se presente una nueva declaración ajustada a los requisitos establecidos, o la restauración de la legalidad urbanística.

2.- Serán responsables de la veracidad de los datos aportados, los promotores y los proyectistas firmantes del proyecto o memoria presentada, cuando proceda según el tipo de declaración responsable, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.

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, determinará la imposibilidad de iniciar las obras o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, llegando incluso a la paralización de las mismas, previa audiencia al interesado. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.



3.- El promotor, una vez efectuada bajo su exclusiva responsabilidad la declaración de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar las obras, y presentada ésta ante el Ayuntamiento, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras.

4.- El Ayuntamiento de Riba-roja de Túria tendrá la potestad de comprobar e inspeccionar la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración según la legislación aplicable y la presente Ordenanza y de que se cumplen los requisitos exigidos en la declaración. Podrá realizar ulteriores comprobaciones, tanto del contenido de la documentación técnica aportada, como de la obra realizada.

Si de la inspección de lo ejecutado, se detecta que las obras declaradas no están sujetas al procedimiento de declaración responsable o al tipo correspondiente, el alcalde ordenará la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo. Pudiendo dar a lugar, en su caso a la obligación del interesado a restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente y a la imposición de sanciones a los responsables previa tramitación de los correspondientes expedientes de restauración de la legalidad y sancionadores.

5.- Deberá ser observada la normativa local que puede verse afectada, y más en concreto la relativa a la reparación de aquellos desperfectos que se puedan originar en la vía pública. Asimismo, el promotor deberá comunicar al Ayuntamiento de Riba-roja de Túria aquellas incidencias que se produzcan en la ejecución de las obras.

6.- Las modificaciones de las obras objeto de declaración responsable que supongan una alteración de las condiciones o características de las mismas, siempre que no incurra en algunos de los supuestos sujetos a licencia, requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración responsable complementaria.

Si las modificaciones en las obras suponen un aumento de su presupuesto, deberá presentarse además autoliquidación complementaria del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa según las Ordenanzas Fiscales vigentes.

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

Artículo 15. OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA

El otorgamiento de la licencia de obras no confiere el derecho de ocupación del espacio público colindante, que deberá ser autorizado de forma expresa por parte del Ayuntamiento por medio de licencia de ocupación de vía pública que podrá ser tramitada simultáneamente en los procedimientos de licencia urbanística en caso de que así lo solicite el interesado.

En cuanto al procedimiento, se observará lo establecido en la correspondiente Ordenanza Municipal de Ocupación de Vía Pública vigente.



TÍTULO IV. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA INICIACIÓN DE LOS DISTINTOS PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN

Artículo 16. GARANTÍAS EN CASO DE OBRAS EJECUTADAS EN DOMINIO MUNICIPAL:

En el caso de que las obras se ejecuten en el dominio público y que se vean afectadas obras e infraestructuras municipales cuya reposición sea necesaria, se deberá aportar garantía que responda del mantenimiento de la reposición de dichos elementos a su estado originario o las condiciones que se especifiquen en la licencia de obras que se otorgue.

Artículo 17. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA TIPO I

1. Instancia de solicitud según modelo normalizado.
2. Fotocopia del DNI del solicitante y del representante en su caso, salvo que se compruebe por la Administración y así se haga constar en el modelo normalizado de instancia
3. Fotocopia del poder de representación cuando se actúe en nombre de otra persona.
4. Proyecto técnico, en formato digital, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, incluyendo informe emitido por el técnico que acredite el cumplimiento de la normativa vigente. En los casos que sea posible, aportar adicionalmente documentación gráfica en formato dwg.
5. Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud, visados.
6. Estudio de gestión de residuos suscrito por el productor de residuos o en su defecto el gestor
7. Designación del director facultativo de la ejecución de las obras.
8. Justificante del pago del impuesto y la tasa municipales correspondientes.
9. Justificante de admisión de residuos por parte de gestor autorizado.
10. Impreso estadístico según modelo oficial del Ministerio de Fomento.
11. Para edificación de viviendas, proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones.
12. Para obras que requieran cualquier autorización sectorial, deberán acompañar copia de la resolución del Organismo competente en la materia.
13. Para obras referidas a usos provisionales, compromiso inscrito en el Registro de la Propiedad de demoler o erradicar la actuación, cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a cualquier tipo de indemnización.



14. Para obras que afecten a dominio público, justificante de ingreso de fianza que garantice la reposición del mobiliario urbano y/o firme afectado.
15. Fotografías del frente de la parcela.

Artículo 18. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA TIPO II

1. Instancia de solicitud según modelo normalizado. Incluyendo descripción detallada de las obras a ejecutar.
2. Fotocopia del DNI del solicitante y del representante en su caso, salvo que se compruebe por la Administración y así se haga constar en el modelo normalizado de instancia
3. Fotocopia del poder de representación cuando se actúe en nombre de otra persona.
4. Plano de situación.
5. Presupuesto de Ejecución Material de las obras.
6. Justificante del pago del impuesto y la tasa municipales correspondientes.
7. Descripción gráfica o croquis de la actuación a realizar.
8. Justificante de admisión de residuos cuando se supere la cantidad de 400kg. En caso contrario, compromiso de depositarlo en Ecoparque Municipal o de entregarlo a Gestor autorizado.
9. Para obras que requieran cualquier autorización sectorial, deberán acompañar copia de la resolución del Organismo competente en la materia.
10. Para obras que afecten a dominio público justificante de ingreso de fianza que garantice la reposición del mobiliario urbano y/o firme afectado.
11. Para obras referidas a usos provisionales, compromiso inscrito en el Registro de la Propiedad de demoler o erradicar la actuación, cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a cualquier tipo de indemnización.

Artículo 19. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN RESPONSABLE TIPO I

1. Instancia de solicitud según modelo normalizado.
2. Fotocopia del DNI del solicitante y del representante en su caso, salvo que se compruebe por la Administración y así se haga constar en el modelo normalizado de instancia.
3. Fotocopia del poder de representación cuando se actúe en nombre de otra persona.



4. Proyecto técnico, en forma digital, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, incluyendo informe emitido por el técnico que acredite el cumplimiento de la normativa vigente. En los casos que sea posible, aportar adicionalmente documentación gráfica en formato dwg.
5. Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud, visados.
6. Estudio de gestión de residuos suscrito por el productor de residuos o en su defecto el gestor
7. Designación del director facultativo de la ejecución de las obras.
8. Justificante del pago del impuesto y la tasa municipales correspondientes.
9. Justificante de admisión de residuos por parte de gestor autorizado.
10. Impreso estadístico según modelo oficial del Ministerio de Fomento.
11. Certificación emitida por un Organismo de Certificación Administrativa, cuando sea preceptivo.

Artículo 20. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN RESPONSABLE TIPO II

1. Instancia de solicitud según modelo normalizado incluyendo descripción detallada de las obras a ejecutar.
2. Fotocopia del DNI del solicitante y del representante en su caso, salvo que se compruebe por la Administración y así se haga constar en el modelo normalizado de instancia.
3. Fotocopia del poder de representación cuando se actúe en nombre de otra persona.
4. Plano de situación.
5. Presupuesto de Ejecución Material de las obras.
6. Justificante del pago del impuesto y la tasa municipales correspondientes.
7. Descripción gráfica o croquis de la actuación a realizar
8. Justificante de admisión de residuos cuando se supere la cantidad de 400kg. En caso contrario, compromiso de depositarlo en Ecoparque Municipal o de entregarlo a Gestor autorizado.
9. Certificación emitida por un Organismo de Certificación Administrativa, cuando sea preceptivo.



Artículo 21. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE TERRENOS.

No son divisibles las parcelas ubicadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin programación en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación.

En suelo urbano incluido en Unidad de Ejecución, no son divisibles las parcelas en tanto no se gestione la unidad.

1. Instancia de solicitud según modelo normalizado.
2. Fotocopia del DNI del solicitante y del representante en su caso, salvo que se compruebe por la Administración y así se haga constar en el modelo normalizado de instancia.
3. Fotocopia del poder de representación cuando se actúe en nombre de otra persona.
4. Planos a escala de parcelas iniciales y de parcelas resultantes, debidamente acotados, identificando las distintas parcelas y justificando el cumplimiento de las condiciones de parcela mínima.
5. Ficha catastral descriptiva y gráfica de las parcelas afectadas.
6. Nota simple o fotocopia de las escrituras de titularidad de las parcelas afectadas.
7. Justificante del pago del impuesto y la tasa municipales correspondientes.
8. Representación Gráfica Alternativa con informe de validación positivo de la Sede Electrónica del Catastro.
9. En el supuesto de solicitud de certificación de innecesariedad de la presente licencia, justificación del supuesto de innecesariedad que concurre.

Artículo 22. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS.

1. Instancia de solicitud según modelo normalizado.
2. Fotocopia del DNI y del representante en su caso, salvo que se compruebe por la Administración y así se haga constar en el modelo normalizado de instancia.
3. Fotocopia del poder de representación cuando se actúe en nombre de otra persona.
4. Fotocopia de la declaración del alta de la edificación presentada ante la Gerencia Regional del Catastro.
5. Acta de recepción suscrita por el constructor y promotor con los requisitos legalmente exigidos.



6. Certificado final de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.
7. Documentación Final de Obra
8. Certificado del Aislamiento Acústico en los términos exigidos por la Ley 7/2002 y el artículo 15 del decreto 266/2004 por el que se establecen las normas de prevención y corrección de la contaminación acústica.
9. Documento de inscripción de Certificado de Eficiencia energética del edificio terminado, si la licencia se hubiera solicitado con posterioridad al 14 de marzo de 2011.
10. Justificante del pago de la tasa municipal correspondiente.
11. En su caso, certificado de la Jefatura Provincial de Inspección de de telecomunicaciones.
12. En edificios plurifamiliares, certificado de las empresas suministradoras de agua potable, alcantarilla y electricidad de que pueden se contratados los suministros.
13. En el caso de garajes de más de 5 vehículos, certificado de puesta en funcionamiento emitido por Técnico competente y visado por el Colegio correspondiente. Acompañado, en su caso, de Certificación de la Oficina de Control Autorizado. (O.C.A)
14. Acta de recepción de las obras de urbanización, en el caso de que la edificación conlleve dichas obras.

Artículo 23. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SEGUNDA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS.

1. Instancia de solicitud según modelo normalizado.
2. Fotocopia del DNI y del representante en su caso, salvo que se compruebe por la Administración y así se haga constar en el modelo normalizado de instancia.
3. Fotocopia del poder de representación cuando se actúe en nombre de otra persona.
4. Fotocopia de la Escritura. Si el solicitante es inquilino, además deberá aportarse fotocopia del contrato de arrendamiento o autorización relativa a la ocupación de la vivienda.
5. Recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles o Certificación Descriptiva y Gráfica Catastral.
6. Certificado del facultativo competente de que el edificio, o en su caso, la parte del mismo susceptible de 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 en le caso de edificaciones existentes, que se ajusta a las condiciones de habitabilidad exigibles para el uso al que se destina.



7. Certificado del facultativo competente en el que conste y se justifique la antigüedad de la edificación, acompañado con plano de parcela con expresión de la superficie construida y total de parcela, así como de la existencia o no de licencia municipal de obras anterior.
8. En sectores pendientes de programación, certificados de las empresas suministradoras de los servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad de que pueden ser contratados los suministros o fotocopia del recibo de abono de los servicios del periodo anterior
9. En el caso que resulte inviable conectarse a la red de alcantarillado, justificación de la instalación de sistema de depuración con sello de homologación europea, cuyo vertido estará conectado con un depósito estanco con capacidad suficiente y contrato de mantenimiento con empresa autorizada para retirar los vertidos, y compromiso de su mantenimiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas aquellas previsiones normativas municipales de carácter procedimental que contradigan las previsiones de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado íntegramente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 LRBR.